EIGENTUMSERWERB DURCH INAEDIFICATION.

INAUGURAL-DISSERTATION

DER

JURISTISCHEN FAKULTÄT

DER

FRIEDRICH-ALEXANDERS-UNIVERSITÄT ZU ERLANGEN

VORGELEGT VON

THEODOR MÜNSTERMANN

AUS ARNSBERG i. W.

REFERENDAR AM KGL. LANDGERICHT ZU HALLE a. S.

ACAD. LUGD. BAT. BIBL.

APPROBIERT AM 23. NOVEMBER 1908.

HALLE a. S.

HOFBUCHDRUCKEREI VON C. A. KAEMMERER & Co.

1909.

185

Referent: Univ.-Professor Dr. **Siber.**

Meiner lieben Mutter

und dem Andenken meines Vaters

gewidmet.

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41542703_0079

Stoffeinteilung.

A. Überblick über die geschichtliche Entwicklung der Inaedificationslehre.
   I. Im römischen Rechte.
   II. Im deutschen Rechte.
      1. Bis zum Allgemeinen Landrechte für die Preussischen Staaten.
      2. Im Allgemeinen Landrechte.

B. Die Inaedificationslehre im Bürgerlichen Gesetzbuche.
   I. Die Voraussetzungen der Inaedification.
   II. Ihre dinglichen Wirkungen.
   III. Durchbrechung des Accessionsprinzips.
      1. Zeitbauten.
      2. Errichtung von Bauten in Ausübung eines Rechtes
         a) Umfang dieser Rechte.
         b) Zulässigkeit einer Stellvertretung.
         c) Über die rechtlichen Beziehungen zwischen dem dinglichen Rechte und dem in Ausübung dieses Rechtes errichteten Bauwerke, insbesondere bei Erbbaurecht und Dienstbarkeiten.
   IV. Der Bau auf der Grenze.
   V. Die obligatorischen Wirkungen der Inaedification.

Abkürzungen.

A. L. R. = Preuss. Allgemeines Landrecht.
Arch. f. c. Pr. = Archiv. für die civilistische Praxis.
D. J. Z. = Deutsche Juristenzeitung.
E. B. G. B. = Einführungsgesetz zum Bürgerl. Gesetzbuch.
E. I. (II.) = Entwurf eines Bürgerl. Gesetzbuches für das Deutsche Reich. Erste (zweite) Lesung.
Gruchot = Beiträge zur Erläuterung des deutschen Rechtes.
G. B. O. = Grundbuchordnung.
J. W. = Juristische Wochenschrift.
K. G. E. = Entscheidung des Kammergerichts.
Mot. = Motive zum 1. Entwurf eines Bürgerl. Gesetzbuches.
O. L. G. E. = Entscheidung des Oberlandesgerichts in Rechtsprechung der O. L. G. (Mugdan und Falkmann).
O. Trib. E. = Entscheidung des Preuss. Obertribunals.
Prot. I, II . . . = Protokolle der 2. Kommission, Band I, II u. s. w.
Recht = Recht, Rundschau für den deutschen Juristenstand.
R. E. = Entscheidung des Reichsgerichtes in Zivilsachen.
R. E. Str. = desgl. in Strafsachen.
Seuffert = Archiv für Entscheidungen der obersten Gerichte.
Striethorst = Archiv für Rechtsfälle.

A.

Überblick über die geschichtliche Entwicklung der Inaedificationslehre.

I. Römisches Recht.

Unter dem Eigentumserwerb durch Inaedification ist die Tatsache zu verstehen, dass der Grundeigentümer durch Verbauung fremden Materials auf seinem Grund und Boden das Eigentum an dem aus diesem fremden Material errichteten Bauwerk erlangt.

Im römischen Rechte ist der Eigentümer einer Sache stets zugleich auch der Eigentümer der mit dieser Sache physisch kohärierenden Accession, d. h. derjenigen Sache, welche als Nebensache mit einer anderen, der Hauptsache, derart fest verbunden wird, dass sie ihre Selbständigkeit verliert und integrierender Bestandteil der anderen wird.[1]) Daher ist der Eigentümer des Grundes und Bodens als der Hauptsache notwendig auch der Eigentümer dessen, was mit dem Boden physisch kohäriert, also namentlich der superficies, d. h. dessen, was auf diesem Grund und Boden errichtet in fester Verbindung mit ihm steht, in erster Linie also der Gebäude. Boden und Gebäude sind juristisch Teile eines und desselben Ganzen, nicht verschiedene für sich bestehende Sachen. Der Boden, area, bildet mit dem Hause, superficies, ein Ganzes, aedes.[2]) Deshalb können verschiedene Eigentümer an ihnen nicht vorkommen, vielmehr

1) l. 19 § 13 D. 34, 2 accessio cedit principali.
2) l. 23. D. 41, 3.

ist das Eigentum an beiden stets in einer Hand vereinigt. Diese Grundsätze werden durch die bekannte Rechtsparömie ausgedrückt: „superficies solo cedit“ [1]) oder auf Gebäude besonders angewendet: „omne, quod inaedificatur, solo cedit“. [2])[3])

Unerheblich für die Geltung dieses Satzes ist es, ob der Grundeigentümer selbst mit fremdem Material oder ob ein Anderer mit eigenem Material das Gebäude errichtet hat, ob letzteres ganz oder nur zum Teil aus fremdem Material hergestellt ist,[4]) ob der aufgeführte Bau mit dem Grund und Boden unmittelbar oder dadurch, dass er auf ein bereits vorhandenes Werk gesetzt wird, also mittelbar in Verbindung tritt;[5])[6]) gleichgültig ist es ferner, ob der Erbauer

---

1) Vergl. l. 3 § 7 D. 43. 17. l. 7 § 12, 13 D. 41, 1. l. 39 pr. D. 6, 1. l. 23 § 7 eod. l. 5 C. 8. 10 u. a. m.

2) l. 7 § 10 D. 41 übereinstimmend mit 29. I. 2, 1.

3) Über den Ursprung dieses Satzes und seine innere Natur, insbesondere über die Streitfrage, ob die römischen Juristen ihn aus dem jus civile et naturale herleiteten oder ihn als positiven Rechtssatz begründeten, vergl. Kuntze S. 63ff. Arnold S. 149. Wächter, Superficiar- oder Platzrecht S. 14. Bechmann S. 58. Degenkolb S. 119/120. Zaun, A. f. c. Pr. 43 S. 218, siehe auch l. 2 D. 43, 18; Gajus Institut. II. 73 „id, quod in solo nostro ab aliquo aedificatum est, quamvis ille suo nomine aedificaverit, jure naturali nostrum fit, quia superficies solo cedit. l. 50 D. 9,2.

4) l. 7 § 10, 12 D. 41, 1.

5) Zaun, Archiv f. c. Pr. 43 S. 212, vergl. l. 28 D. 41, 1. l. 2, C 3, 32.

6) Es ist eine Streitfrage, ob nicht dem Servitutberechtigten, welcher kraft der servitus oneris ferendi ein Gebäude als Oberbau auf einem fremden Unterbau gesetzt hat, das Eigentum an ersterem belassen wurde. Sie dürfte im Hinblick auf l. 24, D. 8, 2 und l. 6 § 3 D. 8, 5 zu bejahen sein. Die letztere Stelle redet von dem Servitutberechtigten als von einem dominus aedium und spricht ihm somit das Eigentum an dem Oberbau zu. Dass er ein Sondereigentum behält, folgt auch notwendigerweise daraus, dass hier vom Recht eine Servitut angenommen wird, welche ja, wenn das Eigentum des Ober- und des Unterbaues in einer Hand wäre, nach dem Grundsatze: „sua res nemini servit“ nicht denkbar wäre. Man wird daher in diesem Falle eine Ausnahme des Grundsatzes: „superficies solo cedit“ konstatieren müssen. Vergl. Koffka bei Gruchot Bd. 27 S. 95. Zaun a. a. O. S. 215. Dagegen Wächter a. a. O. S. 21.

wusste oder nicht wusste, dass er auf fremdem Boden baute. Unerheblich ist auch der Zweck des Gebäudes sowohl im römischen, wie auch im späteren gemeinen Rechte. Jedes Gebäude, ob Wohnhaus, Fabrik, Stall, ob öffentliches oder privates, wird von der Attractivkraft des Bodens beherrscht. Gleichgültig ist ferner das Material, aus welchem der Bau errichtet worden ist; ob ein Stein-, Holz- oder Eisenbau vorliegt, ist bedeutungslos.[1])

Doch knüpft sich der Grundsatz: „superficies solo cedit" an zwei wesentliche Voraussetzungen: Das Bauwerk muss einmal für die Dauer dem Grund und Boden einverleibt sein. Ein Gebäude, das nur einem vorübergehenden, zeitweiligen Bedürfnisse dient, wird nicht Bestandteil des Bodens. Es geht nicht an, dass ein Gebäude aus Teilen besteht, von denen der eine ewige Existenz hat, der andere nur ephemeren Zwecken dient.[2])

Regelsberger, Pandekten S. 376, verlangt, dass das Gebäude in äusserlich erkennbarer Weise nicht auf die Dauer berechnet sein müsse, um selbständig zu bleiben. Die von ihm citierten Quellenstellen l. 60 D. 41, 1 und l. 18 D. 19, 1 sprechen jedoch nicht für seine Behauptung; unzutreffend dürfte auch Kohlers Ansicht in Iherings J. B. 26, S. 32 u. 35 sein, nach welcher auch ein nur für wenige Wochen errichtetes Ausstellungsgebäude als Accession des Bodens zu betrachten ist, und „die potentielle Fähigkeit eines Gebäudes, auf die Dauer zu gelten" entscheidend sein soll.

Als zweite Voraussetzung für die Geltung des Accessionsprinzips ist zu fordern, dass das Gebäude mit dem Boden in eine feste Verbindung gebracht worden ist. Was hierunter zu verstehen sei, ist bestritten. Dass die Römer jedenfalls eine gewisse Festigkeit der Verbindung des Gebäudes als solchen mit dem Grund und Boden für notwendig ansahen, folgt e contrario aus l. 60 D. 41, 1. Mit Recht ist aber anzunehmen, dass die Festigkeit und Stärke der Verbindung,

1) Biermann in Iherings Jahrb. Bd. 34 S. 183.
2) Vergl. Biermann a. a. O. S. 187.

in der das Bauwerk mit dem Boden steht, für die Bestandteilseigenschaft des Gebäudes im Prinzip nicht entscheidend sein kann, dass aber andererseits immerhin zu fordern sein wird, dass die Entfernung des Bauwerks vom Grundstück nicht ohne jede Beschädigung des ersteren erfolgen kann.[1])

Kann das Gebäude vom Boden einfach abgehoben und auf ein anderes Grundstück gesetzt werden, so findet eine Accession nicht statt und der Satz: „superficies solo cedit" kommt nicht in Anwendung.

Zu eng dürfte die Auffassung von Zaun a. a. O. S. 213/214 sein, welcher verlangt, dass das Gebäude mit dem Boden in feste Verbindung gebracht sein müsse, vermöge derer die Fundamente desselben in die Erde gehen und durch Mörtel mit der Sockelmauer und dem oberen Bauwerk in kontinuierlichem Verband stehen.[2]) Dernburg B. R. III. S. 21 sucht diese Meinung durch den Hinweis auf l. 8. D. 43, 24 zu entkräften, indem er auf Grund dieser Quellenstelle behauptet, zur festen Verbindung sei Kalk, Mörtel oder ähnliche Einklitterung nach römischem Rechtssatze nicht nötig gewesen. Dieser Hinweis ist jedoch nicht zutreffend, da die citierte Stelle von aufgelegten Dachziegeln spricht, also von Baumaterial, welches zur Herstellung des Gebäudes dient und nicht auf dem Boden selbst, sondern auf anderem Material ruht.

Soweit nun der Satz: „superficies solo cedit" nach den erörterten Voraussetzungen in Kraft tritt, werden die auf einem fremden Grundstücke errichteten Bauwerke regelmässig dessen Bestandteile, sie werden res soli, portiones agri;[3]) der Eigentümer des Bodens wird durch Accession Eigentümer des auf ihm errichteten Gebäudes. Die Materialien nehmen an den Rechtsschicksalen des Gebäudes teil und

---

1) Vergl. Biermann a. a. O. S. 186.

2) Für feste Verbindung im römischen Recht sind Regelsberger S. 376. Windscheid P. § 188 A. 19. Sintenis I. S. 489. Kohler a. a. O. S. 35. Schmidt, Savigny-Stiftung Bd. XI S. 122 A. 4. Vergl. l. 18 pr. D. 19, 1.

3) l. 11 pr. D. 43, 24.

können nicht mehr Gegenstand eines hiervon verschiedenen Sonderrechtes sein. Durch Übertragung des Eigentums am Boden wird auch notwendigerweise die superficies mitübertragen, auch gegen den Willen des Grundeigentümers.[1])

Der Grundeigentümer erwirbt aber infolge des Satzes: „superficies solo cedit" lediglich das Eigentum am Gebäude als solchem und als einem Ganzen, während die eingefügten fremden Materialien ihre Substanz und Individualität durch die Verbindung nicht verlieren, sofern sie nicht durch das Verbauen eine andere Gestalt angenommen und deshalb als Individuum aufgehört haben, zu existieren.[2]) Daher geht auch der Eigentümer der verbauten Materialien des Eigentums hieran nicht verlustig, es sei denn, dass er wissentlich auf fremdem Boden gebaut und sein Recht freiwillig aufgegeben hat, oder dass er für seinen Rechtsverlust entschädigt worden ist oder sonstwie animo donandi gebaut hat.[3])

Man spricht in diesem Falle also mit Recht von einem dominium dormiens[4]) d. h. einem interimistisch widerruflichen Eigentumserwerbe und -Verluste an dem Eingefügten.[5]) Das Eigentumsrecht als solches, welches an dem verbauten Material als an einer besonderen Sache besteht, ist lediglich an der vollen Entfaltung seiner Wirksamkeit gehindert; die eingefügten Sachen verschwinden für die Dauer des Zusammenhanges aus der Rechtswelt; sie gehen für den Juristen sozusagen in die vierte Dimension über;[6]) die an ihnen begründeten dinglichen Rechte gehen dadurch, dass ihnen das Objekt entzogen wird, zwar nicht für immer unter, wohl aber werden sie passiv gebunden; mit der Trennung des Verbauten von dem Grundstück wacht das Eigentumsrecht von selbst wieder auf, ohne dass es neu begründet zu werden braucht. Dieses

---

1) l. 44 D. 44, 7.
2) Vergl. Zaun a. a. O. S. 300. Brinz, Pandekten S. 223.
3) l. 7 § 10 D. 41, 1.
4) Der Ausdruck findet sich bei Gajus IV 78.
5) Windscheid P. § 188 A. 13.
6) Kuhlenbeck B. G. B. I S. 275.

Wiederaufwachen des Eigentums entspricht nach Göppert S. 91 „einem stark entwickelten Respekt vor dem Eigentume, wie ihn namentlich das ältere Recht zeigt“.[1])

Aus der Tatsache des dominium dormiens und daraus, dass die Materialien ihre rechtliche Selbständigkeit behalten, folgt nun, dass der Materialeigentümer, im Falle des Bauens seitens des Grundeigentümers mit fremden Stoffen, an und für sich die Lostrennung des Eingefügten aus dem Gebäude mit der actio ad exhibendum verlangen kann. Letztere stand jedem Eigentümer einer Sache, die durch Accession mit einer anderen in eine zwar feste, aber die Trennung nicht ausschliessende Verbindung getreten ist, zu.[2]) Jedoch wurde durch das Verbot der XII Tafeln „tignum alienum aedibus junctum ne solvito“ [l. 6. D. 10, 4; l. 1. D. 47, 3] dem Materialeigentümer die Ausübung dieses Rechtes abgesprochen, und zwar aus Gründen der Erhaltung der Bauwerke und damit auch des Volksvermögens und der Kultur.[3]) Statt dessen geben die XII Tafeln dem Materialeigentümer, welcher durch den Bau des Grundeigentümers einen Rechtsverlust erlitten hat, die actio de tigno juncto auf das duplum. Begnügte er sich hiermit, so trat dieses duplum an die Stelle der Abfindung, und das Eigentum des Eingefügten ging auf den Bauenden über. Genügte dem Materialeigentümer die actio de tigno juncto nicht, so konnte er erst bei Niederreissung des Baues die eingefügten Sachen vindicieren.[4])

Der Materialeigentümer geht jedoch aller seiner Rechte auf immer verlustig, wenn er bereits anderweitig vom Grundeigentümer abgefunden oder entschädigt worden ist,[5]) oder

---

1) Vergl. Zaun S. 300. Über die Theorie des dominium dormiens statt aller Windscheid P. § 188 A. 13; siehe auch Hölder Allg. T. des B. R. S. 377. Crome B. R. I S. 279 A. 15. Dernburg B. R. III. S. 22. Staudinger I § 94 A. 1.

2) Vergl. Brinz P. S. 222.

3) Biermann S. 182 a. a. O.; vergl. l. 1 D. 47, 3 „ne urbs ruinis deformetur“; § 29 J. 2, 1; c. 2. Cod. 8, 10.

4) § 29 J. 2, 1; vergl. Kohler a. a. O. S. 48.

5) § 29 J. 2, 1 Si non fuerit duplum jam persecutus.

wenn er die Verbindung in der Absicht, auf sein Eigentumsrecht zu verzichten, für den Grundeigentümer vorgenommen hat, ferner, wenn er darin eingewilligt hat, um den Grundeigentümer dadurch zu bereichern, oder endlich, wenn er den Bau als redemptor übernommen hat.[1])

Hat der Materialeigentümer auf fremdem Boden gebaut, ohne dass die Voraussetzungen vorliegen, die ihn seines Rechtes für immer berauben, -- hat er z. B. bona fide gehandelt — so hat er im allgemeinen ein jus tollendi, ein Wegnahmerecht. Unbestritten ist dieses, wenn er als Gebrauchsberechtigter, wie Pächter, Mieter, Niessbraucher, oder als gutgläubiger Besitzer eingebaut hat, sofern die Wiederherstellung des alten Zustandes möglich und die Trennung nicht blos zur Chikane erfolgt.[2]) Ist die Trennung aber bei Beendigung des Gebrauchsrechtes oder des Besitzes noch nicht vorgenommen, so kann der Grundeigentümer die Wegnahme durch Wertersatz verhüten.[3]) Wird das Trennungsrecht ausgeübt, oder werden die Materialien aus einem anderen Grunde wieder aus dem Gebäude losgelöst, so tritt ein Rückfall des früheren Eigentums ein.[4])

Hat dagegen der Materialeigentümer, ohne gebrauchsberechtigt zu sein, wissentlich auf fremdem Boden gebaut, z. B. als bösgläubiger Besitzer, so geht er in diesem Falle seines Rechtes gerade so verlustig, als ob er auf das Eigentum an den Materialien verzichtet hätte.[5])

---

1) Vergl. l. 2 § 1 C. 3, 32. „Si non donandi animo aedificia alieno solo imposita sint.“ l. 39 pr. D. 6, 1. Kohler S. 48 a. a. O.

2) l. 27 § 5 D. 6, 1; vergl. l. 37 D. 6, 1.

3) Vergl. l. 37, 38 D. 6, 1. „Si paratus est dominus tantum dare, quantum habiturus est possessor his rebus oblatis, fiat ei postestas; neque malitiis indulgendum est.“ l. 9 D. 25, 1; l. 27 § 5 D. 6, 1. Kohler S. 47 a. a. O. Biermann S. 214.

4) l. 59 D. 6, 1. „Simulatque inde dempta essent, continuo in pristinam causam reverti“ c. 2 § 1 C. 3, 32.

5) Vergl. Zaun S. 300, a. A. Kohler S. 48; vergl. über die widersprechenden Quellenstellen § 30 D. 2, 1. und l. 7 § 12 D. 41, 1 einerseits und l. 2 C. 3, 32 andererseits, Windscheid P. § 188 A. 21; § 195 A. 11/12.

II. Deutsches Recht.

1. Bis zum Allgemeinen Landrecht für die Preussischen Staaten.

Der deutschen Rechtsentwicklung fehlte es im Gegensatze zum römischen Recht an den Voraussetzungen einer einheitlichen und abgeschlossenen Rechtsausbildung; es mangelte im deutschen Rechte sowohl der Fähigkeit wie der Möglichkeit, im Wege der Gesetzgebung ein einheitliches Recht zu schaffen.[1]) Damit ist von vorneherein einer der hervorstechendsten Unterschiede und ein tiefer Gegensatz in der Geschichte der beiden Rechte angedeutet.

Das römische Recht ist durchaus konsequent, in sich geschlossen, in seinem festen und klaren System vor scheinbaren Härten nicht zurückschreckend; das deutsche Recht sucht für die einzelnen, im praktischen Leben gewöhnlichen Fällen die Entscheidung nach billigem Ermessen, ohne Rücksicht darauf, ob alle einzelnen Entscheidungen sich in einen systematischen Rahmen fügen lassen oder nicht. Die deutschen Schöffen hielten sich an die für die verschiedenen Fälle hergebrachten Regeln oder stellten, wo es für die von ihnen zu beurteilende Streitsache an einer Rechtsregel fehlte oder zu fehlen schien, in durchaus schöpferischer Tätigkeit einen neuen Grundsatz auf, ohne ihn aus allgemeinen Prinzipien durch bewusste juristische Logik abzuleiten.[2]) Sie folgten nur einem dunklen Billigkeitsgefühle. Statt einen Begriff aufzustellen, führten sie einzelne Fälle an, in welchen derselbe zur Anwendung kam.

Auf diese Weise wird es verständlich, dass man im deutschen Rechte nicht selten einzelne Bruchstücke nebeneinanderstellen muss, die zwar alle miteinander verwandt und Teile desselben Ganzen sind, die sich aber doch nicht in einen einheitlich gegliederten Bau zusammenfügen

1) Vergl. Brunner, Grundzüge S. 1.

2) Vergl. Stobbe, Geschichte, S. 59. Regelsberger, Pandekten I. S. 6.

lassen. So erklärt es sich, dass auch hinsichtlich der Inaedificationslehre von einem abgeschlossenen Ganzen nicht die Rede ist.

Im ältesten deutschen Wirtschaftsleben war mit dem Wechsel der Felder ein Wechsel der Wohnstätten verbunden. Das leicht aus Holz gezimmerte und nicht fundamentierte Haus wurde abgebrochen und anderswo wieder aufgebaut. Dass diese Wegnahme der Häuser von ihrem bisherigen Standorte und das Verbringen auf ein anderes Grundstück noch in späterer Zeit üblich und keine Seltenheit war, zeigen uns die Stellen I. 20, § 2, III. 38, § 4, III. 76, § 2 des Sachsenspiegels.[1]) Wegen ihrer damaligen faktischen Natur wurden Häuser vielfach für Mobilien gehalten und diese Annahme wurde durch den Grundsatz gerechtfertigt, dass alles, was die Fackel verzehre, Fahrnis sei. Auf diese Weise erklärt es sich, dass die Auffassung durchdringt, dass ein Haus als eine in rechtlicher Beziehung abgesonderte Sache einen anderen Eigentümer haben könne als der Boden, auf dem es steht.[2])

Wer auf fremdem Boden baut, ist zwar verpflichtet, das Bauwerk niederzureissen, wenn er ohne Rechtsgrund gebaut hat oder sein Recht erloschen ist, er behält aber das Eigentum am Bau. Bisweilen wird hervorgehoben, dass das Haus nur in gewissen rechtlichen Beziehungen, nämlich dem Fremden gegenüber als Fahrnis, dem Herrn gegenüber aber als Liegenschaft gelte.[3])

An vielen Orten galten aber schon früh die Häuser als Immobilien, und man zählte nur manche kleinere, ihrer Konstruktion nach transportable Baulichkeiten zu den Mobilien. Gemauerte Häuser sollen unbewegliches, hölzerne fahrendes Gut sein.[4])

1) Vergl. auch Grimm, Weisthümer I. 383 Z. 21 v. o., I. 753 Z. 1 v. o. Martitz, Ehel. Güterrecht S. 219 A. 13.

2) Vergl. Kraut, Grundriss § 63 No. 56. Stobbe, Geschichte I. § 63 S. 588.

3) Heusler, Institut. I. S. 335. Grimm, Weisthümer I. S. 45, IV. S. 498.

4) Stobbe, a. a. O. I. S. 589. Grimm, Weisthümer I. S. 14 § 29, I. S. 42, V. S. 202 § 3. „Wo auch gmurete hüser werend, die sollend in wis

Je mehr sich seit dem Mittelalter die Bauart veränderte, und an Stelle der Holzbauten die massiven Steinbauten traten, um so mehr drang auch die Anschauung durch, dass die Häuser liegendes Gut seien. Ausnahmen sind es, wenn noch im 16. Jahrhundert im Herzogtum Württemberg einige Calwer Orte, Spesshardt, Neuweiler und „sonst uff dem ganzen Waldgang zum Calwer Amt gehörig", zur fahrenden Habe auch noch die Häuser zählen,[1]) oder wenn man noch im 18. Jahrhundert im Breidenbacher Grunde auch steinerne Häuser, weil sie doch viel Holz enthielten, neben Waldungen zu Fahrnis rechnete.[2])

Neben der deutschrechtlichen Auffassung, dass das Gebäude nicht Bestandteil des Grundstückes wird, und dass der Erbauer selbständig darüber verfügen kann, greifen mit dem allmählichen Eindringen des römischen Rechtes Anschauungen Platz, nach welchen Gebäude als Pertinenz des Grundes und Bodens gelten und regelmässig dem Eigentümer des Bodens gehören und das rechtliche Schicksal des Grundstücks, auf welchem sie stehen, teilen.

Von einem einheitlichen Ausbau der Inaedificationslehre ist aber keine Rede. Während z. B. der Sachsenspiegel in II. 21 auf diesem römisch-rechtlichen Standpunkte steht, bemerkt er an anderen Stellen in deutschrechtlicher Auffassung, dass jemand auf fremdem Boden ein ihm gehöriges Haus haben und über dasselbe ohne Zuziehung des Grundeigentümers verfügen und es an einen anderen Ort bringen könne.[3])

Der Schwabenspiegel lässt wieder deutlich römischen Einfluss erkennen: „wer uff frömedes ertrich zimberet oder

---

und mass wie ander gelegen guot geachtet und geerbt werden, was aber hölzeni hüser sind, die sollend für fahrends gehalten und geschätzt werden."

1) Wächter, Geschichte des württembergischen Privatrechtes I. § 35 S. 203 a. 23, II. § 37 S. 223, IV.

2) Stammler, Recht des Breidenbacher Grundes S. 40 ff. 140. Dass auch in anderen Rechten, namentlich dem französischen, diese Mobiliarqualität der Häuser anerkannt ist, darüber Kohler S. 34.

3) Sachsenspiegel I. 20 § 2, III. 38 § 4, III. 74.

boume uffen frömedes ertrich setzet oder leiget druf, daz is allez dez, dez daz ertrich ist“ (C. 372).

Auch das Friesische Recht von 1327[1]) enthält rein römisch-rechtliche Gedanken: „quodsi aliquis conducens aream aliquam pensionem promissam solvere nequeat, domus, quae in area fundata, dum sit domino fundi pro pensione tacite obligata, sine eius consensu nemini vendi potest“.

Von eventuellen Ersatzansprüchen ist in Purgoldt's Rechtsbuch II. 41 die Rede; hiernach darf, wer mala fide auf fremdem Boden baut, weder die noch nicht verbauten Materialien herausverlangen, noch Ersatz für seine Auslagen fordern, dagegen muss, wenn er den Bau bona fide vornahm, der Eigentümer ihm denselben ablegen „nach Bescheidenheit und nach billigen Dingen“.[2])

Von neueren Stadtrechten endlich haben die Frankfurter Reformation von 1578 und das revidierte Lübische Recht die Lehre von der Inaedification in römisch-rechtlichem Sinne ausgearbeitet. Nach ersterer[3]) sollen in Zukunft mehrere Erben, welche „eine unteilbare Behausung“ erben, diese nicht mehr so unter sich teilen können, dass dem einen der Keller, dem anderen das erste, dem dritten das zweite oder oberste Stockwerk zu Eigentum gegeben wird. Dieses sei „von Alters her in dieser Statt sehr bräuchlich“ gewesen, habe aber „offtmals grosse Unrichtigkeit“ verursacht. Hier zeigt sich klar die römisch-rechtliche Attractivkraft des Bodens. Überdies weist das Gesetz selbst auch bei dieser Bestimmung darauf hin, „wie wenig gegründete Ursache . . . ist, allhier einen Unterschied von dem römischen Rechte zu machen, da vielmehr sothane Verordnung . . . demselben Recht gantz gemäss zu halten ist“.[4])[5])

1) Vergl. Richthofen S. 296 § 3.
2) Vergl. Stobbe, Geschichte S. 64.
3) Orth a. a. O. Bd. IV S. 98.
4) Orth Bd. I S. 371/373.
5) Vergl. auch „Das Privatrecht der freien Stadt Frankfurt a. M.“ von Justinian von Adlerflycht, 1824—1832, S. 117, 201.

Nach lübischem Rechte[1]) „darf auf gemeiner Erben Grunde ohne gemeiner Erben Willen nicht gebauet oder gebessert werden. Geschieht dieses abdem ohngeachtet, so bleibet das Gebäude den gemeinen Erben". „Hieraus nun erhellet", so heisst es weiter:

„α) dass auch unser Lübsches Recht der Regel folge: quod accessorium sequatur suum principale;

β) dass nach unserem Rechte hiebey es nichtes thut, ob der Bau-Herr es weiss, dass er nicht auf seinem eignen, sondern auf gemeiner Erben Grunde baue, oder nicht. Denn, wenn der Bau-Herr dieses nicht gleich gewusst, sondern vermeynet, dass er auf seinem eigenen Grund und Boden baue, so bleibet das Gebäude dennoch ex regula, quod accessorium sequatur suum principale, den gemeinen Erben; im gleichen, ob er bona oder mala fide die Bau und Besserung unternommen;[2])

γ) ob er sein Gebäude mit leichter Mühe wieder voneinandernehmen und anderwärts dieselben Materialien wieder gebrauchen und das Gebäude wieder aufrichten könne (als welches bei den vormahligen Gebäuden in unserem Teutschlande, gleich wie noch soitzo bey den hölzernen Häusern in Schweden und Moskau gar leichthin hat bewerkstelligt werden können) oder nicht."

Wenn das Gesetz auch hier nur den besonderen Fall im Auge hat, „dass von einem Miterben auf dem Grund

---

1) Joachim Lucae Steins Abhandlung des Lübschen Rechtes. Rostock 1745. Lib. III. Tit. XII. S. 351 „Von Privatgebäuden und Bausachen".

2) „Denn wenn auch bona fide der Bau unternommen, so bleibet dennoch auch auf diesen Fall, der angeführten Regel wegen, das Gebäude den gemeinen Erben. Bey der Wiedererstattung der zum Bau und zur Besserung angewandten Kosten ist freilich hierinn Unterschied zu machen, ob welche bona oder mala fide verwandt sind, nicht aber, wenn die Frage davon ist, wem das Gebäude oder verbesserte Gebäude in Zukunft zuständig verbleibe."

und Boden, so nicht gantz und gar sein eigen, sondern annoch den übrigen gemeinen Erben auf ihr Anteil pro partibus indivisis zuständig ist, ein Gebäude ist erbauet oder verbessert worden", so soll aber doch gar nichts entgegenstehen, „warumb man diese Verordnung auch nicht auf den Fall ziehen könnte, wenn Jemand auf gantz fremdem Grund und Boden nicht allein Gebäude, sondern auch sonstige Werke, sie mögen Rahmen haben wie Sie wollen, angerichtet oder ausgebessert hat" (S. 355).

2. Das Allgemeine Landrecht für die Preussischen Staaten.

Während sich mit der Reception des römischen Rechtes der Eigentumserwerb durch Inaedification in den übrigen deutschen Stadtrechten und Landrechten zu Gunsten des Grundeigentümers mehr und mehr nach römischem Muster, d. h. mit Rechtsnotwendigkeit und unter Ausschluss aller Billigkeitsrücksichten vollzieht, will das A. L. R. seinem Geiste entsprechend auch beim Bau auf fremdem Boden den Grundsatz der Billigkeit gelten lassen und daher den Willen der Beteiligten sowie ihren bösen Glauben berücksichtigt wissen.[1]) Indem es das Recht der Inaedification im Gegensatze zum gemeinen Rechte auf völlig neuer Grundlage aufbaut, erkennt es den Satz: „superficies solo cedit" nicht als einen Grundsatz zwingenden Rechtes an, vielmehr lässt es in Anlehnung an das deutsche Recht ohne Bedenken ein vom Bodeneigentum getrenntes Eigentum an dem in den Boden Eingefügten zu. So ist es möglich, dass Gebäude, auch wenn sie fest und dauernd mit dem Boden verbunden sind, einem anderen als dem Grundeigentümer gehören.[2]) Damit ist aber noch nicht gesagt, dass der Satz: „superficies solo cedit"

1) Vergl. Biermann a. a. O. S. 224.

2) Vergl. A. L. R. I. 9 §§ 98, 221, 275, I. 20, §§ 472—475, I. 22, §§ 199, 200, 243 ff. Ein derartiges Sondereigentum kennt auch noch das Preussische Eigentums-Erwerbs-Gesetz von 1872. § 30.

im A. L. R. vollständig beseitigt sei. Hat z. B. der Grundeigentümer mit fremdem Material auf seinem Grund und Boden ein Haus gebaut, so wird er für immer Eigentümer der verbauten Materialien; allerdings ist er nach dem Masse seines Verschuldens zu einer Entschädigung verpflichtet.[1]) Hier geht das A. L. R. noch über das römische Recht hinaus, indem es dem Geschädigten das Eigentumsrecht mit der Niederreissung des Gebäudes nicht wiedergibt.

Übereinstimmung mit dem römischen Rechte herrscht auch insoweit, als ein Sondereigentum an solchen Bauten bestehen bleibt, welche der Gebrauchs- oder Nutzungsberechtigte lediglich im Interesse und auf die Dauer des Rechtsverhältnisses auf fremden Boden, mithin vorübergehend, einbaut, z. B. Anlagen des Pächters, Niessbrauchers oder dessen, welcher sonst irgendwie mit Zustimmung des Grundeigentümers zu vorübergehenden Zwecken im Besitze des Grundstücks ist.[2])

Eine direkte Umkehrung der römischen Inaedificationslehre enthält aber der § 332 I. 9. A. L. R. Hat nämlich der Eigentümer eines Grundstücks, auf dessen Boden ein selbständiges Gebäude[3]) errichtet ist, um den Bau gewusst und nicht sogleich, als er davon Nachricht erhalten, Widerspruch erhoben, so bleibt das Gebäude mit dem Grund und Boden dem Bauenden. Der Grundeigentümer muss sich mit einer Entschädigung für die Baustelle begnügen. Hier folgt also der Boden dem Gebäude, und der Erbauer behält nicht allein sein Eigentum an dem auf fremdem Boden Gebauten, sondern er erwirbt auch das Eigentum am Grund und Boden hinzu. Das Gesetz sieht die exceptio doli, welche

---

1) A. L. R. I. 9 § 334/335.

2) Biermann S. 229 a. a. O.; vergl. Gruchot 7 S. 284; 35 S. 952. Striethorst, 40 S. 125. Dernburg, Preuss. Privatrecht I. § 215 S. 502, § 236 S. 570.

3) Freistehende Mauern gehören nicht hierher. Vergl. R. E. Str. S. 21, 144. Dernburg Pr. Pr. R. I. § 236 A. 4. Vergl. auch über die Voraussetzung des § 332 A. L. R. J. W. 1883 S. 97 No. 47. Gruchot VII. S. 291 ff.

dem Bodeneigentümer wegen seines Schweigens entgegensteht, als Grund an, um dem Bauenden das Eigentum an der von ihm bebauten Grundfläche zuzusprechen.

Es ist hier nicht der Platz, auf die Streitfrage, wie sich dieser Eigentumserwerb am Grund und Boden seitens des Bauenden vollzieht, näher einzugehen, hat man sich doch hier „so in Theorien verrannt, dass man es nicht merkt, den Rechtsboden ganz verloren zu haben".[1])

Nach der einen Ansicht erwächst dem Bauenden lediglich ein obligatorischer Anspruch auf Abtretung des Eigentums der bebauten Fläche seitens des Grundeigentümers, so dass es zu dem Eigentumserwerbe noch eines besonderen Überlassungsaktes bedarf.[2])

Nach der herrschenden Ansicht erwirbt jedoch der Bauende das Eigentum am Grund und Boden unmittelbar und allein durch den unwidersprochenen Bau; daher ist eine besondere Auflassung nicht erforderlich. Die Einwilligung des Grundeigentümers wird aus dem Stillschweigen zu der Ausführung des Baues, um welche er gewusst hat, und aus dem Geschehenlassen gefolgert, und der Übergang des Eigentums vollzieht sich von selbst durch die Besitznahme und die Bebauung. Diese Ansicht hat das vormalige preussische Ober-Tribunal seinen Entscheidungen stets zu Grunde gelegt.[3])

Ist auf einem Grundstücke ein selbständiger Bau ohne Wissen des Grundeigentümers aufgeführt worden, so hat letzterer nach den §§ 327—331 A. L. R. ein dreifaches Wahlrecht: er kann entweder Abbrechung und Wegräumung des Gebäudes auf Kosten des Bauenden und zugleich von diesem

1) Koch, A. L. R. I. § 332 A. 76 S. 541.

2) Koffka bei Gruchot Bd. 27 S. 391. Rönne S. 332.

3) O. Tr. E. Bd. 30 S. 35, Bd. 38 S. 64, Bd. 80 S. 52; entgegengesetzter Ansicht allerdings Bd. 21 S. 91, desgl. die Entscheidung im Justiz-Ministerialblatt 1880 S. 104 und R E. I. S. 178 ff. Für die herrschende Ansicht: J. W. 1883 S. 275; R. E. 18 S. 279; 33 S. 251. Dernburg Pr. Pr. R. I. § 236 A. 7. S. 541. Förster-Eccius III. § 176 A. 39. Koch a. a. O. I. A. 76. Gruchot 33 S. 872; 7 S. 292.

nach dem Grade seiner Verschuldung Schadenersatz verlangen, oder er kann das Gebäude gegen Erstattung der Baukosten, soweit sie den Wert des Gebäudes nicht übersteigen, sich zueignen, oder endlich kann er es dem Bauherrn gegen Vergütung des Wertes der Baustelle und Ersatz jeglichen, durch die Bebauung des Platzes erlittenen Schadens überlassen. Auch hier ist bestritten, in wessen Eigentum bis zur Ausübung dieses Wahlrechtes Grundstück und Gebäude stehen. Nach der besonders von Biermann (a. a. O. S. 223) vertretenen Ansicht soll in diesem Falle der römisch-rechtliche Satz: „superficies solo cedit" gelten, und der Grundeigentümer bis zur Abgabe seiner Erklärung sowohl Eigentümer des Bodens als auch Eigentümer des Baues sein.[1])

Nach anderer Meinung[2]) soll dagegen bis zur Ausübung des Wahlrechtes Eigentümer des Gebäudes der Erbauer und Eigentümer des Grundstücks der Grundherr bleiben.

Man wird sich dieser letzteren Meinung, welche auch als die herrschende gilt, anschliessen dürfen. Das A. L. R. erkennt nämlich grundsätzlich die Möglichkeit eines Sondereigentums am Gebäude und am Baugrundstück an. Es rechnet daher auch den Eigentumserwerb durch Inaedification nicht zu einem notwendigen (abgesehen von der Ausnahme des § 332), sondern nur zu einem „unmittelbaren" Erwerbsgrunde (vergl. die Überschrift des Titels 9). Hierunter ist aber kein solcher zu verstehen, welcher kraft des Gesetzes von selbst, also auch gegen den Willen des Erwerbers eintritt, sondern welcher erst durch Besitznahme oder Zueignung der zu erwerbenden Sachen als durch einen besonderen Willensakt des Erwerbenden vollendet wird, aber ebensowohl unterbleiben kann.[3]) Demnach will der § 329 A. L. R. dem Grundeigentümer nur die Befugnis geben, durch seine einseitige

1) So auch O. Tr. E. 30 S. 35. Gruchot Bd. 7 S. 285. Koffka bei Gruchot 27 S. 382 ff. Koch, a. a. O. I. S. 538 A. 70.

2) Striethorst, Bd. 99 S. 113. R. E. Ministerial Bl. 1880 S. 104. R. E. I. S. 179. Dernburg Pr. Pr. R. I. § 236 S. 541.

3) Vergl. R. E. I. S. 180.

Willenserklärung den Bauherrn entweder zur verkäuflichen Überlassung des Gebäudes oder zur käuflichen Übernahme des Baugrundes zu zwingen. Dass somit der Grundeigentümer zu der Zeit, wo er dieses Wahlrecht noch nicht ausgeübt hat, noch immer lediglich Eigentümer des Baugrundes ist, und das Gebäude im Sondereigentum des Bauenden steht, beweist endlich auch der Wortlaut des § 329 A. L. R., nach welchem der Grundeigentümer sich das Gebäude „zueignen" d. h. in sein Eigentum erst bringen darf, was bei der entgegengesetzten Ansicht widersinnig wäre. Erst durch eine hierauf ausdrücklich oder stillschweigend gerichtete Erklärung vollzieht sich sein Eigentumserwerb. In gleicher Weise geht der Eigentumserwerb des Bauenden vor sich, wenn ihm der Grundherr das Gebäude überlässt, d. h. wenn er unter Verzicht auf seinen Eigentumserwerb ihm den zu dem Gebäude gehörigen Boden eigentümlich abtritt.

B.

Die Inaedificationslehre im Bürgerlichen Gesetzbuche.

I. Ihre Voraussetzungen.

Der Grundsatz des römischen Rechtes: „superficies solo cedit", d. h. jedes auf fremdem Boden errichtete Gebäude wird Bestandteil dieses Bodens und fällt in das Eigentum desjenigen, welchem der Grund und Boden gehört, hat auch im Bürgerlichen Gesetzbuche Aufnahme gefunden. Wie die Motive, III. S. 43, ausführen, liegt es im volkswirtschaftlichen Interesse, die Trennung der Gebäude von dem Grund und Boden zu verhindern, selbst wenn die Gebäude ohne eigenen Schaden und ohne Schaden des Bodens sich abtrennen lassen werden. Als weiterer Grund wird angegeben, dass die Sicherheit des Liegenschaftsverkehrs durch die Aufnahme des Accessionsprinzipes bedeutend gehoben sei, insofern der Erwerber eines Grundstückes oder eines Rechtes daran in die Lage gesetzt werde, nur das Recht des Veräusserers prüfen zu müssen, um sicher zu sein, dass auch die auf dem Grundstück errichteten Gebäude von der Rechtsänderung mitergriffen werden.[1])

Aus diesen volkswirtschaftlichen Erwägungen heraus, welche einerseits die Erhaltung eines einheitlichen Ganzen bezwecken und die mit dessen Zerstörung verbundenen wirtschaftlichen Schäden zu vermeiden suchen, andererseits dem

1) Motive III. S. 43; vergl. auch S. 283; J. W. 1904 S. 467.

Erwerber eines Grundstücks oder eines Rechtes an einem solchen eine möglichst grosse Sicherheit über den Umfang dessen, was er erwirbt, geben wollen, sind die die Inaedificationslehre des B. G. B. zum Ausdruck bringenden Vorschriften der §§ 946 und 93—94 entstanden.

Während der § 946 B. G. B. positiv und allgemein bestimmt, dass eine bewegliche Sache, welche derart mit einem Grundstück verbunden wird, dass sie dessen wesentlicher Bestandteil wird, dem Eigentümer des Grundstücks zufällt, legen die §§ 93—94 B. G. B. den Umfang der Fälle näher fest, in denen ein Eigentumserwerb durch Verbindung stattfindet; § 93 gibt eine Begriffsbestimmung der wesentlichen Bestandteile und bestimmt zugleich die aus dieser Begriffsbestimmung folgende negative Rechtswirkung. Neben § 93 und zugleich als Erweiterung dieses Paragraphen legt § 94 hinsichtlich der Grundstücke durch eine Reihe von Sondervorschriften den Umfang der wesentlichen Bestandteile fest, ohne jedoch die sich aus der Bestandteilseigenschaft ergebenden Rechtsfolgen zu berühren. Soweit die Tragweite dieser Sondervorschriften reicht, bleibt § 93 hinsichtlich der Begriffsbestimmung der wesentlichen Bestandteile ausser Betracht, mag die Trennung des Bestandteils die in § 93 vorausgesetzte Wirkung haben oder nicht; sofern die Sondervorschriften des § 94 versagen, tritt der Grundsatz des § 93 in Kraft.[1])

Diese prinzipielle Geltung des § 93 neben dem § 94 lässt auch der Wortlaut des § 94 erkennen: „Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks „gehören“ die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen . . .“

Diese sollen also nicht erschöpfend aufgezählt und nicht ausschliesslich, sondern nur neben den nach § 93 hierher zu rechnenden Sachen wesentliche Bestandteile sein.[2]) Jedoch entbehrt diese Feststellung der praktischen Bedeutung, da es tatsächlich kaum Dinge gibt, die, auf Grund des § 94

1) Planck § 94 A. 1. Motive III. S. 43.
2) So auch Staudinger § 94 A. 2.

zu wesentlichen Grundstücksbestandteilen geworden, zugleich auch solche nach § 93 sind. Infolgedessen gewinnt der § 94 gegenüber dem § 93 in Wirklichkeit eine völlig unabhängige Stellung, er ist, wie die Motive III S. 43 bemerken, keine blosse Konsequenz aus dem § 93, sondern neben ihm von selbständiger Bedeutung.[1]) Eine Prüfung der Frage, ob bei den von ihm als wesentlich erklärten Bestandteilen die Voraussetzungen des § 93 zutreffen, ist demnach überflüssig.

Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks sind also die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude. § 94 B. G. B.

Unter einem Gebäude im Sinne dieses Paragraphen ist ein selbständiges, von Menschenhand errichtetes Bauwerk zu verstehen, das bestimmt ist, Personen oder Sachen gegen äussere Einflüsse Schutz zu gewähren, das aus einem zweckentsprechenden, dauerhaften und festen Material hergestellt ist und einen entsprechenden räumlichen, die Aufnahme von Personen ermöglichenden Umfang hat.[2])

Neben den Gebäuden spricht das B. G. B. von „baulichen Anlagen" (§ 1022), von „Bauwerken" (§§ 638, 648, 1012) und von „Gebäuden und anderen Werken" (§§ 95, 836, 908). Diese drei Begriffe sind sämtlich weiter als der des „Gebäudes". Während unter einer baulichen Anlage im Sinne des § 1022 im allgemeinen jede durch menschliche Tätigkeit hergestellte Anlage im Gegensatz zur natürlichen Anlage zu verstehen ist, kann man als Bauwerk oder als Werk im Sinne des § 95 jede durch Verwendung von Arbeit und Material in Verbindung mit dem Erdboden hergestellte selbständige Sache verstehen.[3]) Hierher sind also insbesondere

1) So auch Staudinger § 94 A. 2. Hölder § 94 A. 1; vergl. R. E. 63. S. 418.

2) Vergl. Maenner S. 9 A. 25. Oberneck S. 528 A. 2 a. Der Begriff Gebäude ist demnach enger als der der römischen superficies, letztere umfasst alle „baulichen Anlagen" auf einem Grundstück (vergl. § 1022 B. G. B.). Über den Begriff „Gebäude" im Sinne des Strafrechtes vergl. R. E. Str. 10 S. 103; 15 S. 263/65.

3) Vergl. J. W. 1904 S. 37 No. 2.

Mauern, Brücken, Denkmäler, Dämme, Viadukte, Brunnen und dergl. zu rechnen.

Es mag dahingestellt bleiben, ob — wie es R. E. Str. 10 S. 104 und Oberneck (Grundbuchrecht) S. 528A 2a fordern — dem Begriffe des Gebäudes schon an und für sich die feste Verbindung mit dem Erdboden wesentlich ist. Jedenfalls verlangt es das B.G.B. im § 94 ausdrücklich, um das Gebäude zum wesentlichen Bestandteil des Grundstücks werden zu lassen. Es folgt dieses aus dem Wortlaut des Paragraphen, „dass zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude gehören". Nach dieser Ausdrucksweise werden von dem Artikel „die" auch die Gebäude umfasst und als besonderes Beispiel der „mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen" hingestellt. Dieses Ergebnis wird durch die Entstehungsgeschichte des Paragraphen bestätigt. Im E. I zu § 783, 1 hiess es: „Als wesentliche Bestandteile eines Baues gelten die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere die Gebäude". Die II. Kommission beantragte jedoch, um klarer zum Ausdruck zu bringen, dass auch für Gebäude das Erfordernis der festen Verbindung erfüllt sein müsse, und um transportable Gebäude von der Anwendung des § 94 auszuschliessen, im § 94 den Artikel „die" vor Gebäude zu streichen.[1])

Dieses Erfordernis der festen Verbindung mit dem Grund und Boden kann sich naturgemäss nicht auf den Begriff des ganzen Gebäudes ausdehnen. Letzteres ist der nach den Regeln der Baukunst verbundene Inbegriff der Baumaterialien, ein Konglomerat von beweglichen Sachen, die untereinander und mit dem Boden verbunden sind und so eine Einheit bilden.[2]) Da nun in § 94 Abs. 2 dem Gebäude als solchem die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen hinsichtlich der Art ihres Verbundenseins

1) Prot. III. S. 6. Gruchot 41 S. 137.
2) Predari S. 15. c.

— es ist hier keine feste Verbindung erforderlich, sondern es genügt ein blosses „einfügen“, um sie zu wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes werden zu lassen — gegenübergestellt sind, so folgt hieraus, dass der Abs. 2 des § 94 in Wirklichkeit sich nicht auf das ganze Gebäude erstrecken kann, sondern nur gewisse Teile desselben umfasst. Als solche kommen naturgemäss nur diejenigen in Betracht, welche dem ganzen Gebäude den Halt geben und seine Grundstützen bilden, d. h. die Fundamente. Nur von diesen verlangt das Gesetz, dass sie in einer festen Verbindung mit dem Grund und Boden stehen müssen, um das ganze Gebäude zum wesentlichen Bestandteil des Grundstücks werden zu lassen. Dieses stimmt auch vollständig mit der Auffassung des Lebens überein.[1])

Die Frage nun, wann eine feste Verbindung des Gebäudes, d. h. der Fundamente, mit dem Grund und Boden vorliegt, ist eine rein technische, welche vom Richter mit Rücksicht auf die Umstände des einzelnen Falles und die Auffassung des Lebens zu prüfen ist.

Wenn auch die Entscheidung hierüber nicht ausschliesslich von der grösseren oder geringeren Festigkeit der Verbindung abhängig gemacht werden darf, so wird doch irgendein mechanischer und mit Hilfe von Bindemitteln hergestellter Zusammenhang der einzelnen Materialien unter sich und mit dem Boden zu fordern sein.[2])

Unzutreffend ist es, wenn Dernburg, B. R. III. S. 21 und mit ihm Schultz (Diss. S. 35) und Golde (Diss. S. 6) verneinen, dass zu einer festen Verbindung Kalk, Mörtel und ähnliche Verbindungsmittel, überhaupt eine mechanische Verbindung nötig seien. Die blosse Schwerkraft des Gebäudes

---

1) Vergl. Seuffert. 29. No. 5; Tobias a. a. O. S. 391.

2) Das A. L. R. verlangte zum Bestandteilsbegriff überhaupt eine mechanische Verbindung. Vergl. Gruchot Bd. 38 S. 934. „Aus diesem Wortsinne wie aus dem Begriff sowohl des Substanzteiles als des Verbautseins folgt als notwendiges Erfordernis, dass der Teil irgendwie mechanisch mit der Hauptsache verbunden sein muss“. R. E. 26 S. 347.

wird nicht genügen.[1]) Vielmehr wird man eine feste Verbindung des Gebäudes dann annehmen dürfen, wenn es mechanisch derartig mit dem Erdboden verbunden ist, dass eine Trennung des ganzen Gebäudes nicht ohne erhebliche Beschädigung oder Veränderung des Gebäudes oder des Bodens möglich ist.[2])

Als selbstverständlich ist hierbei anzunehmen, dass die Trennung ohne besondere technische Hilfsmittel nicht ausgeführt werden kann, ist es doch mit den neuesten Errungenschaften der Technik möglich, die grössten und festgefügtesten Gebäude unbeschadet ihrer Gestalt und Verbindung von einem Ort zum anderen zu transportieren.

Die Entscheidung des O. L. G. Colmar vom 24. III. 05 in der Rechtssprechung der O. L. G. XII. S. 9/10 (Urteil vom 24. III. 05), nach welcher eine feste Verbindung im Gegensatz zu einer losen, die mit der Möglichkeit und Notwendigkeit einer späteren dauernden Trennung der Sache vom Grund und Boden rechne, dann anzunehmen ist, wenn das Gebäude von Anfang an für eine bleibende Dauer errichtet ist, dürfte nicht zutreffen. Die Begriffe „feste Verbindung“ und „dauernder Zweck“ sind nicht identisch. Sehr oft liegt eine feste Verbindung bei vorübergehender Dauer vor, und umgekehrt eine lose bei auf die Dauer berechneten Anlagen. Eine Bauhütte z. B., namentlich bei grösseren Bauten, ist häufig fest mit dem Grund und Boden verbunden, obgleich sie nur zu vorübergehendem Zweck errichtet ist, während andererseits (ein Beispiel von Tobias S. 389) die Gartenfiguren aus Terrakotta zwar für die Dauer, aber nicht fest aufgestellt sind. Immerhin kann nicht geleugnet werden, dass diejenigen Gebäude, denen eine feste Verbindung fehlt, in der Regel nur zu vorübergehendem Zwecke aufgebaut sind.[3])

---

1) So auch O. L. G. E. 14 S. 7. Dagegen R. E. bei Gruchot 38 S. 934.
2) Vergl. Staudinger § 94 A. 3. Maenner S. 9 A. 24. R. E. Str. B. 6. S. 138.
3) Vergl. auch R. E. 13 S. 209.

II. Die dinglichen Wirkungen der Inaedification.

Weitere Voraussetzungen als die der festen Verbindung bestehen nicht, um ein Gebäude zum wesentlichen Bestandteil des Grundes werden zu lassen. Ist diese aber gegeben, so verliert das Gebäude seine rechtliche Selbständigkeit und gilt nur noch als Bestandteil einer anderen Sache. Indem der § 946 B. G. B. aus dem Grundsatze des § 93 die rechtlichen Folgerungen zieht, lässt er das Eigentum am Grundstücke sich auf die eingebaute Sache erstrecken. Der Grundeigentümer wird stets und unter allen Umständen, sobald die Voraussetzung des § 94 gegeben ist, Eigentümer der eingebauten Sache. (Über die Ausnahmen von dieser Regel siehe unten.)

Die Art und Weise, wie die Verbindung des Gebäudes mit dem Boden zustande gekommen ist, bleibt für den Eigentumserwerb des Grundherrn völlig unerheblich. Auf subjektive Momente wird keine Rücksicht genommen; gleichgültig ist es also, ob der Bauende gut- oder bösgläubig war, ob er geschäftsfähig war oder nicht.[1]) Für die dingliche Rechtswirkung ist es auch ohne Einfluss, wem das Eigentum an den verbauten Materialien vorher zustand. Das Gebäude wird durch die blosse Tatsache, dass es fest mit dem Boden verbunden ist, wesentlicher Bestandteil des Grundstücks und fällt in das Eigentum des Grundstückseigentümers. Diese absolute und stets zwingende Vorschrift kann durch Vereinbarungen der Beteiligten nicht abgewendet werden.

Der Eigentumserwerb des Grundeigentümers tritt auch dann ein, wenn der Verkäufer eines Grundstückes weiss, dass der Grundstücksvertrag wegen Formmangels ungültig ist, und ohne Widerspruch zu erheben, es duldet, dass von dem Käufer gebaut wird. Die Frage, inwieweit er diesem ersatzpflichtig ist, wird hierdurch natürlich nicht berührt.[2])

1) Über die Aussaat eines Geisteskranken auf dem ihm verpachteten Grundstücke: R. E. 51 S. 80.

2) Vergl. J. W. 1904 S. 139.

Ein Eigentumserwerb erfolgt selbst dann zu Gunsten des Grundeigentümers, wenn dieser offen seine Zustimmung zum Bauen gegeben hat.[1])

Wird die verbundene Sache zwar ein Bestandteil des Grundes und Bodens, aber kein wesentlicher (z. B. durch eine nur lose Verbindung), so wird an den Eigentumsverhältnissen nichts geändert; das Eigentum an der beweglichen Sache kann schon vor der Trennung [im Gegensatze zum römischen Rechte] wieder vindiziert werden.

In der Litteratur herrscht Streit darüber, wie die „Erstreckung des Eigentums am Grundstück auf die eingebaute Sache" rechtlich aufzufassen ist, ob nämlich das B. G. B. in der Verbindung eine wirkliche Eigentumserwerbsart sieht, oder ob man die Inaedification nur als eine solche im uneigentlichen Sinne bezeichnen darf. Man wird die letztere Ansicht für die richtige halten müssen, denn durch die Verbindung erfahren die Eigentumsverhältnisse der verbauten Sache insofern eine Veränderung, als die verbundene Sache aufhört, diejenige zu sein, als welche sie vor der Verbindung bestanden hat; sie geht in einer anderen Sache, dem Grundstücke, auf und verliert hierdurch ihre rechtliche Existenz. Das an der Nebensache früher begründete Eigentum kann einerseits also nicht übertragen werden, weil die Nebensache in dem Augenblicke, in welchem der Grundeigentümer die eingebaute Sache erwirbt, ihre rechtliche Selbständigkeit verloren hat und dem Rechtsverkehre entzogen worden ist; andererseits kann aber auch von dem Erwerbe eines neuen Eigentumsrechtes seitens des Grundherrn keine Rede sein, weil dessen Recht schon vor der Verbindung bestand und in keinem rechtlichen Zusammenhange mit dem erloschenen steht.[2]) Der Eigentümer der Hauptsache setzt vielmehr das Alleineigentum an der nur in ihrem rechtlichen Bestande erweiterten, ihrem juristischen Inhalte nach aber unveränderten

1) Vergl. Staudinger § 946 A. 3.

2) Vergl. auch Tobias S. 433. Windscheid I. § 189a; R. E. 9. S. 171. Seuffert 17. No. 5.

Sache fort, er erwirbt also kein Alleineigentum, sondern behält es. Mit Recht bemerkt Gierke D. Pr. R. II. S. 521, dass es sich nicht um den Erwerb des Eigentums an der einverleibten Sache, die ja als Rechtsobjekt untergeht, handelt, sondern um die Entfaltung des Eigentums an der Hauptsache, die trotz der Veränderung als dasselbe Rechtsobjekt fortbesteht.

Gegen diese Ansicht führt Marcus (S. 98), der in den Fällen der Verbindung eine wirkliche Eigentumserwerbsart erblickt, aus, in § 946 solle mit den Worten: „das Eigentum an dem Grundstücke erstreckt sich auf diese Sache“ nichts anderes gesagt werden, als wie in § 947, Abs 2, wo es heisst: „der Eigentümer der Hauptsache erwirbt das Alleineigentum“; demnach liege eine wirkliche Eigentumserwerbsart, nicht eine solche im blos uneigentlichen Sinne vor. Zwar ist dieser Hinweis auf die §§ 890 und 889 des E. I. (welche den §§ 946 und 947 Abs. 2 entsprechen) insofern richtig, als die Art des Eigentumserwerbes in den §§ 946 und 947, Abs. 2 als eine gleiche anzusehen ist. Unzutreffend ist es aber, wenn Marcus aus den folgenden Worten der Motive: „dass man zu einer einfachen und angemessenen Lösung in den meisten Fällen nur gelangen könne, wenn man sich entschliesse, die neue Sache einem der Beteiligten zuzusprechen und damit den übrigen in gewissem Sinne zu enteignen“, entnehmen will, dass sowohl in § 946 wie in § 947, Abs. 2 B. G. B. der Eigentümer der Hauptsache neues Eigentum an dem durch die Verbinduug neu entstandenen Ganzen erwirbt. Diese angeführte Stelle der Motive will nämlich nicht die Art und Weise, wie der Eigentumserwerb sich rechtlich vollzieht, und seine juristische Natur regeln, sondern nur den Grundsatz der Auseinandersetzung der Beteiligten in der Art aufstellen, dass das entstandene Ganze nur einem der Beteiligten zufallen soll, und zwar demjenigen, welcher die Hauptsache zu Eigentum besessen hat.[1])

1) Wenn Planck § 946 B. G. B. sagt: „Der Eigentümer des Grundstückes wird Alleineigentümer,“ so ist aus diesem blossen Wortlaut

In § 949 hat das B. G. B. die aus der Aufnahme des Satzes, dass sich das Eigentum am Grundstück, wie überhaupt an der Hauptsache, auf die eingebaute bezw. verbundene Nebensache erstrecke, hervorgehenden Folgen zum Ausdruck gebracht. Es ist hier lediglich die Konsequenz des in § 93 aufgestellten Grundsatzes: „Einheit der Sache, Einheit des Rechtes“ noch einmal besonders betont. Dieses Prinzip verlangt, dass sich jedes Recht am Ganzen notwendig auch auf alle Teile desselben erstrecken muss, und dass Sonderrechte an diesen weder begründet werden können, noch auch, wenn sie vor der Verbindung der Teile mit dem Ganzen bestanden haben, fortdauern können. Als Grundgedanke für die Ausschliessung nicht allein des Sondereigentums, sondern überhaupt jedes anderen Sonderrechtes an der eingebauten Sache gilt auch hier dasselbe, was die Motive III S. 43 gegen eine Trennung des Eigentumsrechtes am Grundstück und an der Inaedification geltend gemacht haben: nämlich die Anerkennung des vorhandenen, natürlichen Zustandes, die Sicherung des Verkehrs durch Schaffung „einfacher“ Rechte an den Sachen und die Vermeidung von Sonderrechten, deren Zulassung eine mit wirtschaftlichen Schäden verbundene Lostrennung der eingefügten Sache herbeiführen würde.[1])

Das Eigentum am Grundstück zehrt also jedes vor der Verbindung bestandene Sondereigentum an der beweglichen Sache für immer auf, gleichviel, ob fremde Sachen mit dem eigenen Grundstück oder eigene oder fremde Sachen mit fremdem Grundstück verbunden werden, und ohne Rücksicht

---

in keiner Weise zu entnehmen, dass er die von Markus vertretene Auffassung, wie dieser annimmt, teilt. — Im übrigen äussert sich die Litteratur und Rechtsprechung über diese Frage fast durchweg dahin, dass das Eigentum an den eingebauten Sachen im Eigentum am Grundstück „aufgehen“ soll; sie vertritt also gleichfalls die Anschauung, dass es sich bei letzterem um ein sich in seinem juristischen Inhalte gleichbleibendes, nur in seinem Umfange erweitertes Eigentum handelt; vergl. Staudinger § 946 1b. Neumann § 946/47 A. 1a. R. E. 9 S. 171. Seuffert 17 No. 5.

1) Vergl. auch Endemann I. S. 233, insbes. Motive III. S. 41.

auf den guten oder bösen Glauben desjenigen, welcher das Alleineigentum erwirbt. Ein Wiederaufleben des früheren Eigentums im Falle einer späteren Trennung ist dem B. G. B. unbekannt. Den Begriff des dominium dormiens hat es also nicht aufgenommen. Der Eigentumsverlust ist, da die eingebaute Sache für den Rechtsverkehr untergegangen ist, ein endgültiger. Das Eigentum an der Hauptsache steht nach der Verbindung seinem rechtlichen Inhalte nach genau so wie vorher da, belastet nur mit den Beschränkungen, die ihm vorher eigen waren, und unberührt von denen, welche nicht an ihm bestanden, mag auch die eingefügte Sache damit behaftet gewesen sein. Es soll durch die Verbindung einer anderen Sache keine rechtliche Beschränkung erfahren und frei sein von allen der Nebensache anhaftenden Rechten, die sich dem Rechte an der Hauptsache hindernd entgegenstellen könnten.

Aus diesem Grunde ist es auch gerechtfertigt, die Grenzen der nach § 949 B. G. B. „an den Sachen bestehenden Rechte" soweit auszudehnen, dass sie nicht nur die dem eigentlichen Wortlaut nach betroffenen dinglichen Rechte umfassen, sondern auch alle diejenigen Rechte treffen, welche als Sachbelastung irgendwie in Frage kommen können oder den Gebrauch oder Genuss des Eigentums an der Hauptsache zu beeinträchtigen geeignet sind.[1]) Es erlischt also nicht nur das Niessbrauchsrecht, sei es vertragsmässig oder gesetzlich begründet, wie z. B. das eheliche oder elterliche Nutzniessungsrecht, nicht nur das vertragliche, gesetzliche oder durch Pfändung erworbene Pfandrecht, sondern es geht auch — was allerdings nur für bewegliche Sachen in Frage kommt — das Verfolgungsrecht der K. O. (§ 44) unter,[2]) sowie das Zurückbehaltungsrecht des B. G. B. (§ 273), wenngleich letzteres — da die nach § 946 erfolgte Verbindung regelmässig die Ausübung der tatsächlichen Gewalt über die

1) Vergl. Planck § 949 A. 1c.
2) R. E. 8. S. 85. Kleinfeller-Petersen K. O. § 44 II. 1.

verbundene Sache aufhebt — schon mit dem in der Inaedification liegenden Verluste des Besitzes untergeht.[1])

Sind die mit dem Grund und Boden verbauten Sachen dem Eigentümer gestohlen, verloren oder sonst abhanden gekommen, so steht für den Fall, dass das Eigentum an ihnen durch den Einbau erlischt, also unfreiwillig dem früheren Eigentümer verloren geht, dieser Umstand der Möglichkeit eines künftigen, gutgläubigen Erwerbes nicht entgegen. Hat A dem B Materialien gestohlen und aus diesen auf seinem eigenen Boden ein Gebäude errichtet, so kann C trotz seiner Kenntnis des Diebstahls von A ein gültiges Eigentum an den später herausgetrennten Materialien des B erwerben. Eine Hehlerei im Sinne des Strafgesetzbuches ist ebenfalls in diesem Falle nicht vorhanden.[2])

Werden bewegliche, einem Grundeigentümer gehörige Sachen, die mit Rechten Dritter belastet sind, nicht mit einem fremden, sondern mit dem Grundstück des Sacheigentümers verbunden, so finden die Vorschriften des § 949 B. G. B. entsprechende Anwendung. Wenn auch ein Eigentumsverlust an der verbauten Sache nicht eintritt, so gehen gleichwohl die Rechte des Dritten an dieser Sache unter, während sich die am Grundstück bestehenden Rechte auf die bewegliche Sache ausdehnen. Dieses Ergebnis ist deshalb gerechtfertigt, weil in diesem Falle, genau so wie in den unmittelbar von § 949 betroffenen Fällen, die Ausschliessung von Sonderrechten ebenfalls auf dem Grundsatz des § 93 beruht. Der E. I hatte in § 896 die Rechtsfolgen seines § 895, der dem § 949 B. G. B. entspricht, ausdrücklich auf die Fälle für entsprechend anwendbar erklärt, in denen Sachen desselben Eigentümers, die mit Rechten Dritter belastet sind, miteinander verbunden werden. Die II. Kommission war mit § 896 sachlich einverstanden, strich ihn aber, weil sie, nach

1) So auch Planck § 949 A. 1 c. Staudinger § 949 A. 1. a. A. Biermann (§ 949), der den Umfang des § 949 auf die dinglichen Rechte (Niessbrauch und Pfandrecht) beschränkt.

2) Vergl. R. E. Str. 8. S. 34.

der Ablehnung eines entsprechenden Zusatzes zu § 945, von der Beibehaltung einer ausdrücklichen Vorschrift an dieser Stelle Missverständnisse befürchtete und annahm, dass sich die entsprechende Anwendung des § 949 auf die oben bezeichneten Fälle durch argumentum a majori ad minus von selbst ergebe.[1])

III. Durchbrechung des Accessionsprinzips im B. G. B.

1. Zeitbauten. § 95 Abs. 1 Satz 1 B. G. B.

Die Vorschrift des § 93 B. G. B. hat, wie bereits angedeutet, ihren Ursprung und ihre innere Rechtfertigung darin, dass aus volkswirtschaftlichen Gründen eine bestehende Einheit zu erhalten, und zu verhindern ist, dass die aus einer Auseinanderreissung dieses Ganzen mit Notwendigkeit hervorgehenden wirtschaftlichen Schäden entstehen. Neben § 93 und die Grenzen dieses Paragraphen überschreitend, bezweckt § 94 die Sicherheit des Rechtsverkehres in der Art, dass der Erwerber eines Grundstückes oder eines Rechtes an einem solchen sich möglichst auf eine Prüfung des Rechtes seines Rechtsvorgängers beschränken und sich durch den blossen Augenschein davon überzeugen können soll, dass dasjenige, welches mit dem Grund und Boden (im Sinne des § 94) fest verbunden ist, auch von diesem umfasst wird und zu ihm gehört.

Mit diesem Grundsatze der Einheit des Eigentums am Grundstück und am Gebäude bricht der § 95 B. G. B. „Zu den Bestandteilen eines Grundstücks gehören solche Sachen nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zwecke mit dem Grund und Boden verbunden sind. Das Gleiche gilt von einem Gebäude oder anderen Werke, das in Ausübung eines Rechtes an einem fremden Grundstücke von dem Berechtigten mit dem Grundstücke verbunden worden ist“ (§ 95 Abs. 1).

---

1) Vergl. Motive III. S. 362 Z. 2 a. E.; ebenso Maenner S. 147. Planck § 949 A. 2.

Diese Ausnahmebestimmung, durch welche der § 94 wieder eine Ausgleichung erfährt, ist ebenfalls aus volkswirtschaftlichem Interesse hervorgegangen. Das praktische Bedürfnis verlangt, dass mit dem Grundstück verbundene Sachen, die auf Grund der Bestimmungen der §§ 93/94 zwar zu wesentlichen Bestandteilen des Bodens werden würden, in gewissen Fällen ihre rechtliche Selbständigkeit behalten und nicht zu Bestandteilen des Bodens werden, und dass ihre Erbauer nicht nur persönlich geschützt werden, sondern ein dingliches Recht, das Eigentum, behalten. Die Vorschrift des § 95 beseitigt viele Härten, welche der durch keine derartige Ausnahmevorschrift durchbrochene Grundsatz des gemeinen Rechtes: „superficies solo cedit“ für den früheren Eigentümer mit sich brachte. Sie befördert in volkswirtschaftlich durchaus gerechtfertigter Weise die Ausnützung der wirtschaftlichen Kräfte. Ohne die Ausnahmevorschrift des § 95 würden Verbindungen der in ihm bezeichneten Art zum Nachteil voller wirtschaftlicher Entfaltung unterbleiben, wenn der Interessent wegen einer sachgemässen und vollständigen Amortisation oder Bezahlung der Anlage sich nicht gesichert weiss.[1])

Zu den Bestandteilen eines Grundstücks gehören nach § 95 Abs. 1 Satz 1 B. G. B. zunächst „solche Sachen nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zwecke mit dem Grund und Boden verbunden sind“. Diese Sachen sind deshalb keine Teile des Bodens, weder wesentliche, noch unwesentliche, weil hier das mit dem Bestandteilsbegriffe verknüpfte Erfordernis einer beabsichtigten d a u e r n d e n Zusammengehörigkeit fehlt. Der Bestandteilsbegriff setzt natürlicher Auffassung zufolge eine dauernde Verbindung voraus,[2]) und nur wenn diese vorhanden ist, soll der Grund und Boden die Herrschaft über die mit ihm verbundenen Sachen gewinnen. Diese Verbindung des Gebäudes mit dem Grund und Boden „zu vorübergehendem Zwecke“ ist das einzige

1) Vergl. Neumann J. W. 1907 S. 97.
2) Gruchot Bd. 41 S. 140.

Erfordernis, welches nach § 95 Abs. 1 Satz 1 erfüllt sein muss, um dem Gebäude seine Selbständigkeit zu belassen.

Gleichgültig ist es, ob diese „Zeitbauten“ (ein Ausdruck, den wir mit Wolff a. a. O. S. 69 für diese verselbständigten Gebäude gebrauchen,) fest oder lose mit dem Grund und Boden verbunden sind, und ob der Grundstückseigentümer oder ein Dritter in gutem oder in bösem Glauben, berechtigt oder unberechtigt gebaut hat.[1])

Die im § 785 des E. I enthaltene Beschränkung der Selbständigkeit auf diejenigen Bauten, deren Verbindung von einem Anderen als dem Grundstückseigentümer nur zu einem vorübergehenden Zweck befugterweise bewirkt worden ist, ist im B. G. B. gefallen. Sie erschien nicht gerechtfertigt, „weil die Bestandteilseigenschaft natürlicher Auffassung zufolge eine dauernde Verbindung voraussetze, und es deshalb nicht angehe, der vorübergehenden Verbindung eine dem Wesen der Sache nicht entsprechende Wirkung nur deshalb beizulegen, weil eine Befugnis zu der Verbindung nicht bestände.“[2])

Aus demselben Grunde, weil auch dann, wenn der Eigentümer des Grundstückes vorübergehend Sachen dem Boden einbaut, die objektiven Voraussetzungen des Bestandteilsbegriffes fehlen, sind auch die noch im E. II § 77 f. enthaltenen Worte: „von einem Anderen als dem Eigentümer des Grundstücks“ gestrichen worden.[3])

Wann nun eine Sache mit dem Grund und Boden „zu vorübergehendem Zwecke“ verbunden, und was hierunter zu verstehen ist, hat das Gesetz nicht bestimmt. In der Litteratur herrschen verschiedene Meinungen; auch die Rechtsprechung äussert sich widersprechend über diese Frage.

Die Zweckbestimmung des § 95, welche die, wie schon erwähnt, zu weit gezogenen Grenzen des § 94 verengern

1) So auch Wolff S. 69; vergl. R. E. 13. S. 209.
2) Gruchot Bd. 41. S. 140.
3) Vergl. Prot. III S. 9—11.

will, insofern nur diejenigen Sachen, die für eine gewisse Dauer dem Boden einverleibt sind, Bestandteile des Bodens werden sollen, führt uns dahin, dass der „vorübergehende Zweck“ nicht die entscheidende Bedeutung haben kann, sondern dass es auf die Absicht ankommen muss, in welcher die Verbindung vorgenommen worden ist, darauf nämlich, ob von vorneherein bei der Aufführung des Baues eine nur vorübergehende oder eine auf die Dauer angelegte Verbindung geplant ist, und ob der Bau von vorneherein dazu bestimmt ist, nach längerer oder kürzerer Zeit wieder entfernt zu werden.[1])

Dass neben dieser inneren Absicht des Verbindenden diese Frage Gegenstand der tatsächlichen Feststellung ist und nach den Umständen des einzelnen Falles beurteilt werden muss, ist selbstverständlich. Hiernach ist z. B. die Verbindung durch einen Mieter anders zu beurteilen als die sachlich gleichartige Verbindung durch den Eigentümer.

Was die Zeitdauer anbetrifft, während welcher die Verbindung bestehen soll, so kann diese naturgemäss nicht positiv bestimmt werden und auch nicht entscheidend sein. Das Gesetz spricht nicht von der positiven Absicht der dauernden Verbindung, sondern verlangt lediglich, dass die Absicht einer Wiederwegnahme nicht vorliege.[2]) Entscheidend ist nur, ob unter Berücksichtigung des der Verbindung zu Grunde liegenden Zweckes schon bei der Vornahme der Verbindung ihre spätere Aufhebung beabsichtigt ist. So erklärt es sich, dass eine Sache, welche z. B. der Pächter mit dem gepachteten Boden fest verbindet, in der Absicht, nach Beendigung des Pachtvertrages diese Verbindung zu lösen, ihre Selbständigkeit behält, mag die Dauer der Pachtzeit auch noch so lang sein.[3]) Andererseits wird ein Ge-

---

1) Vergl. auch Tobias S. 399; ebenso R. E. 55 S. 284; 63 S. 461. Siehe dagegen R. E. 47 S. 202; O. L. G. 5. S. 76.

2) So auch Tobias S. 399.

3) Vergl. E. R. 63 S. 421.

bäude, dessen Beseitigung von vorneherein nicht beabsichtigt war, welches aber schon nach einer verhältnismässig kurzen Zeit niedergerissen wird, sei es, weil es seinen Zweck nicht mehr erfüllt, sei es aus einem sonstigen Grunde, zum wesentlichen Bestandteil des Grundes und Bodens. Die zeitliche Begrenzung führt selbst dann nicht eine Verselbständigung des Bauwerkes herbei, wenn schon bei der Erbauung des Werkes der Erbauer mit dem Gedanken rechnet, dass in einer nicht sehr langen Reihe von Jahren das Gebäude niedergerissen werden muss.[1])

Hiernach dürfte für nicht zutreffend zu erachten sein die R. E. 61 S. 191, welche für die Bestimmung des vorübergehenden Zweckes lediglich die Zeitdauer betont. Ein vorübergehender Zweck liegt nach ihr in allen Fällen vor, in denen ihm nach seiner Natur eine zeitliche Begrenzung inne wohnt, mag auch das Ende erst nach Jahren oder Jahrzehnten eintreten. Im Gegensatz dazu gilt als dauernd derjenige Zweck, für dessen Fortwirken, wenn nicht durch das Dazwischentreten unberechenbarer, zufälliger Ereignisse Änderungen herbeigeführt werden, ein Endpunkt begrifflich nicht feststeht.

In ähnlicher Weise will auch die K. G. E. in O. L. G. E. 5. S. 76 und ebenso die O. L. G. E. 12. S. 11 das Vorliegen eines vorübergehenden Zweckes lediglich objektiv nach den Verhältnissen, nicht subjektiv nach der Absicht des Verbindenden beurteilen. Unzutreffend ist es m. E. auch, wenn dort entschieden ist, ein Pächter könne in der Regel nur zu einem vorübergehenden Zwecke verbinden. Es kommt nicht auf die Person des Verbindenden an, sondern gerade auf die Absicht, die der Verbindende im einzelnen Falle hatte.[2]) Beabsichtigt der Pächter eine dauernde Verbesserung des Pachtgutes, so wird die eingebaute Sache wesentlicher Bestandteil, während jeder Bau, den der Pächter nur für

1) So auch Tobias S. 399.

2) Unzutreffend auch Eck, Vorträge I. S. 102. Dernburg B. R. III. S. 18. Gierke D. Pr. R. S. 46 A. 38.

sich und für die Dauer seiner Pacht vornimmt, seine Selbständigkeit behält.

Es ist selbstverständlich, dass stets und in allen Fällen nur diejenige Absicht, welche wirklich und tatsächlich auf eine nur vorübergehende Verbindung gerichtet ist, einer Sache ihre rechtliche Selbständigkeit wahren und sie zu einem Zeitbau machen kann. Die dem § 94 zu Grunde liegende Zweckbestimmung — Erhaltung einer bestehenden Einheit und Sicherheit des Rechtsverkehres — darf dadurch nicht illusorisch werden, dass der Ausnahmebestimmung des § 95 eine Ausdehnung gegeben wird, welche einer inneren Rechtfertigung entbehrt. Daher ist es unzulässig, dass eine in Wahrheit als dauernd beabsichtigte und tatsächlich sich so darstellende Verbindung durch eine juristische Konstruktion zu einer Verbindung vorübergehenden Zweckes „umgemodelt" wird.[1]) Mit Recht betont R. E. 62 S. 411, dass es, um einen vorübergehenden Zweck im Sinne des § 95 B. G. B. anzunehmen, nicht genüge, dass die Beteiligten die dingliche Rechtslage so zu gestalten suchen, dass der ins Auge gefasste Erfolg des Eigentumsüberganges erst unter gewissen Voraussetzungen eintreten soll. Daher würde eine Vereinbarung rechtlich unwirksam sein zwischen dem Architekten eines Bauwerkes und dem Grundeigentümer, des Inhaltes, dass zur Sicherheit des Erbauers die wirtschaftlich und tatsächlich auf die Dauer hergestellte Verbindung als eine vorübergehende angesehen werden, und das Eigentum an diesem Bau bis zur völligen Zahlung des Baupreises dem Erbauer vorbehalten sein soll; die Selbständigkeit des Gebäudes würde hierdurch nicht begründet werden können; denn hier ist nicht der Eintritt der Bedingung für die Wiederwegnahme, sondern deren Nichteintritt das von den Parteien gewollte.[2]) Ebenso wird ein Vertrag unwirksam sein, nach welchem eine Anlage zum Gegenstand eines Mietsverhältnisses gemacht wird, bei dem die vereinbarten

1) Neumann J. W. 1907 S. 97.
2) Vergl. auch O. L. G. E. Bd. 12 S. 8.

Mietsraten wirtschaftlich die Bedeutung von Kaufpreisraten haben.[1])

Nach diesen Feststellungen wird man als Sachen, welche nach § 95 Abs. 1 Satz 1 ihre Selbständigkeit behalten, hauptsächlich anführen können: Zelte; Schaubuden; Ehrenpforten; Schautribünen, die nur zu einem bestimmten Anlasse errichtet sind, daher z. B. nicht die für die Dauer angelegten Tribünen auf grossen Rennplätzen; selbständig bleiben auch die meisten Ausstellungsgebäude und Festhallen, hier wieder ausgenommen diejenigen, welche ständig diesem Zwecke dienen sollen; desgleichen Zirkuszelte einer fahrenden Truppe; Fluss-Badeanstalten, die nur für den Sommer aufgebaut und im Herbst wieder abgebrochen werden. Scheunen für einen besonderes guten Ausfall der Ernte u. a. m.

Diese Zeitbauten werden, wie schon erwähnt, keine Bestandteile des Grundstückes, weder wesentliche noch unwesentliche, sie nehmen also an den rechtlichen Schicksalen des Bodens nicht teil.[2]) Die Rechte, die an ihnen vor dem Einbau bestanden haben, dauern fort, und Rechte können auch nach der Errichtung der Bauten gültig an ihnen begründet werden. Der Erwerber des Grundstücks als solchen

---

1) J. W. 1907 S. 97. Eine Verbindung zu einem vorübergehenden Zwecke liegt naturgemäss dann nicht vor, wenn die Sache für die Dauer ihrer Existenz mit dem Grund und Boden verbunden ist, mag die Dauer auch noch so kurz sein, so die Aussaat des Pächters, (vergl. Prot. III. S. 11) oder Pflanzen, die nur zur Zier eingepflanzt sind und nicht verkauft werden sollen, und die in kurzer Zeit verwelken (vergl. Gruchot 41 S. 141). Dagegen sind die Bäume einer Baumschule als nur zu einem vorübergehenden Zweck eingepflanzt zu betrachten. Ob sie die Voraussetzungen des § 93 erfüllen und ohne Zerstörung oder Wertminderung ihrer selbst oder des Bodens von diesem wieder getrennt werden können, steht ihrer rechtlichen Selbständigkeit nicht im Wege. a. A. Hölder § 95 A. 1.

2) Zu § 785 E. I. (dem jetzigen § 95 B. G. B.) lag ein Antrag vor, diesen Sachen nur die Eigenschaft als wesentliche Bestandteile abzusprechen, der aber in der 2. Kommission abgelehnt wurde. Über die Gründe dieser Ablehnung siehe Gruchot 41 S. 147; Protokolle III. S. 11. vergl. auch Neumann B. G. B. § 95 A. 4.

erwirbt das Eigentum an derartigen, dem Veräusserer gehörigen Sachen selbst dann nicht, wenn er in gutem Glauben war. Die Auflassung des Grundstückes hat nicht zugleich die Übereignung des Gebäudes zur Folge. Hypotheken, welche auf dem Grundstücke lasten, umfassen nicht auch diese Art von Baulichkeiten, und letztere werden durch eine Versteigerung des Grundstücks nicht berührt.[1])

Oft kommt es vor, dass sich nach der Errichtung eines Baues der ursprüngliche Zweck ändert. Ein Ausstellungsgebäude, das ursprünglich nur für eine bestimmte Ausstellung geplant war, soll nachträglich als ständige Ausstellungshalle dienen, oder als Güterschuppen oder in ähnlicher Weise beibehalten werden. In diesem Falle wird das Gebäude, da ihm jetzt die Voraussetzung seiner Selbständigkeit, nämlich die vorübergehende Dauer, genommen ist, zum wesentlichen Bestandteil des Grundstücks. Es fällt in das Eigentum des Grundeigentümers und erfährt dieselben Rechtsfolgen wie die nach § 94 mit dem Boden verbundenen Sachen. Bestanden an dem Zeitbau dingliche Rechte, so erlöschen diese auch dann, wenn der Eigentümer des Baues und der des Grundstückes identisch sind. Der Grund ist derselbe wie in dem oben angeführten Falle der Verbindung beweglicher Sachen desselben Eigentümers.

Bestritten und zweifelhaft ist es, in welchem Augenblicke sich diese Umwandlung des Bauwerkes zu einem wesentlichen Bestandteile vollzieht. Der blosse innerliche Willensentschluss, das Gebäude als ständiges zu behalten,[2]) genügt jedenfalls hierzu nicht, denn ein solcher Willensentschluss, der nicht in irgend einer äusserlich erkennbaren Weise zum Ausdruck kommt, kann vernünftigerweise keine Rechtswirkungen mit sich bringen, zumal dieser Entschluss ja immer wieder, ohne Rechtsfolgen zu haben, geändert werden kann. Der Willensentschluss muss sich jedenfalls

1) Vergl. Turnau I. S. 27; J. W. 1894 S. 323 No. 44; 1899 S. 679 No. 22.
2) Wie Dernburg B. R. III. S. 20 annimmt.

durch irgend ein äusseres Verhalten betätigen, da die Rechtsordnung nur einem solchen Rechtswirkungen zuschreibt.[1])

Die blosse Äusserung des Willens an und für sich wird ebenfalls nicht genügend sein. Zweifeln kann man aber, ob der neue Zweck wirklich betätigt sein muss, oder ob es hinreichend ist, dass die neue Zweckbestimmung erkennbar geworden ist. Man wird sich für das letztere entscheiden dürfen. Daher wird ein für vorübergehende Zwecke errichtetes Ausstellungsgebäude, welches als ständiges Lagerhaus beibehalten werden soll, in dem Augenblicke zum wesentlichen Bestandteil, in welchem die Ausstellungsgegenstände entfernt sind, und das Gebäude seiner neuen Bestimmung harrt. Nicht erforderlich ist es, dass die Waren zur Lagerung hineingeschafft werden müssen.[2])

Wird umgekehrt ein auf die Dauer errichtetes, zum wesentlichen Bestandteil gewordenes Gebäude infolge einer neuen Zweckbestimmung vor seinem Niederbruche vorübergehend anderweitig verwendet, — ein Wohnhaus soll z. B. vor seinem Abbruch kurze Zeit als Auktionsgebäude benutzt werden —, so treten die entsprechenden Rechtsfolgen nicht ein, d. h. das Gebäude wird nicht in dem Augenblicke, in welchem die Zweckänderung erfolgt ist, auf Grund des § 95 Abs. 1 Satz 1 B. G. B. zum selbständigen Zeitbau. Wolff vertritt die Ansicht (S. 71), dass auch hier der Zweckwechsel die Natur des Gebäudes ändere, dass im Augenblicke der Zweckänderung Sonderrechte an ihm entstehen könnten, dass insbesondere der Grundeigentümer das Gebäude wirksam veräussern könne, gerade so, als wäre es beseitigt und zum Zwecke der Ausstellung wieder aufgebaut worden. Dieses

---

1) Vergl. Rümelin, Arch. f. c. Pr. Bd. 93 S. 166/67. Tobias a. a. O. S. 415.

2) Dieser Ansicht ist Wolff S. 70. Soweit in der übrigen Litteratur diese Frage berührt wird, findet sie eine unklare und unbestimmte Beantwortung; vergl. z. B. Gierke D. Pr. R. S. 46 A. 35. „wird der vorübergehende Zweck in einen dauernden verändert". Predari S. 17 c, „gibt der Erbauer dem Bau eine dauernde Bestimmung". Planck § 946 1 b. 5 „wird der Zweck später umgewandelt".

ist unzutreffend; denn nach § 95 muss das Gebäude zu einem vorübergehenden Zwecke mit dem Grund und Boden verbunden sein, die Ausnahme von der Regel des § 94 wird also bedingt durch ein gleichzeitiges Vorhandensein beider Voraussetzungen, sowohl der Verbindung als auch der Zweckbestimmung. Es ist nun etwas ganz anderes, so bemerkt auch mit Recht Tobias a. a. O. S. 415, ob man nachträglich die Regelnorm des § 94 eintreten lässt, weil eine der Voraussetzungen des § 95 fortfällt, oder ob man die Ausnahmenorm des § 95, entgegen ihrem Wortlaute, dahin erweitert, dass auch successives Entstehen der Voraussetzungen genügen soll. Diese Ansicht Wolffs würde, abgesehen davon, dass sie den Zweck und den Sinn der §§ 94, 95 verkennt, eine heillose Verwirrung im Rechtsverkehre und eine Vernichtung jeder Rechtssicherheit mit sich bringen. Denn sobald das Gebäude aufgehört hätte, wesentlicher Bestandteil des Bodens zu sein, und als Zeitbau selbständig geworden wäre, würde es als eine bewegliche[1]) Sache betrachtet werden müssen, an der Sonderrechte begründet werden könnten, und die insbesondere wie Fahrnis veräussert und verpfändet werden könnte. Den Hypothekengläubigern des Grundstücks würde der Bau nicht weiter haften, und sie würden jeglicher Sicherheit bar sein.

Wenn Wolff (S. 72) annimmt, das Gebäude hafte gleichwohl den Grundstückshypothekaren weiter gemäss § 1120/21 B. G. B., so ist das nicht richtig. Nach § 1120 B. G. B. erstreckt sich die Hypothek auf die von dem Grundstücke getrennten Erzeugnisse und sonstigen Bestandteile, soweit sie nicht mit der Trennung gemäss §§ 954 bis 957 in das Eigentum eines anderen als des Eigentümers oder des Eigen-

1) Die unter § 95 B. G. B. fallenden Sachen sind als bewegliche anzusehen, da das Gesetz als unbewegliche Sachen nur die Grundstücke und deren wesentliche Bestandteile kennt, alle sonstigen Sachen aber als bewegliche ansieht. Vergl. Mot. III S. 36 zu § 781; Prot. III S. 3; B. G. B. III. Titel 2 gegenüber Titel 3; Planck III S. 4; Maenner S. 7; Windscheid P. I S. 611; R. E. 55 S. 284; 59 S. 21. Dagegen: Eck, Vorträge S. 105/106; Leonhard S. 164 A 5.

besitzers des Grundstücks gelangt sind, und ferner auf das Zubehör des Grundstücks. Damit also ein Weiterbestehen der Haftung möglich wäre, müsste das Gebäude entweder ein Erzeugnis des Grundstücks sein, was naturgemäss ausgeschlossen ist, oder ein Bestandteil oder Zubehör. Auch keines dieses letzteren trifft zu, denn wenn das Gebäude nach der von Wolff unternommenen Konstruktion den Charakter eines Zeitbaues angenommen hat, ist es nach § 95 B. G. B. überhaupt kein Bestandteil des Grundstücks, weshalb es auch gemäss § 1120 B. G. B. den Hypothekengläubigern nicht weiter haften kann.

Dass endlich ein solcher Bau als Zubehör des Grundstücks im Sinne des § 97 B. G. B. nicht angesehen werden kann, bedarf keiner weiteren Ausführung.

Wie oben schon erwähnt, ist die Person des Erbauers für die Selbständigkeit der Zeitbauten belanglos. Ebenso unerheblich hierfür ist es, ob der Erbauer mit eigenem Material gebaut, oder ob er das Werk mit gänzlich oder teilweise einem Dritten gehörigen Material errichtet hat. Die Selbständigkeit des Gebäudes wird dadurch zwar nicht berührt, wohl aber die Frage, für wen und auf welche Art und Weise sich der Eigentumserwerb vollzieht.

A entwendet z. B. dem B eine Anzahl Bretter und Pfähle und errichtet aus diesen auf dem Grundstücke des C ein Schutzdach, um für die Zeit der Ernte seine landwirtschaftlichen Maschinen unterstellen zu können. Hier wird weder A Eigentümer der Anlage, noch der Grundeigentümer, sondern B. Das dem B gehörige Material geht durch die Errichtung der Anlage für ihn nicht verloren. Für A besteht kein rechtlicher Eigentumserwerbsgrund, denn die Vorschrift des § 95 bestimmt nicht, dass diese Art der selbstständigen Gebäude notwendig im Eigentum des Erbauers stehen müsse. Der Grundeigentümer endlich erwirbt kein Eigentum, da die Anlage nur zu einem vorübergehenden Zwecke errichtet ist.

Baut A dagegen diese dem gleichen Zweck dienende Anlage in der Art, dass er dem B Steine, Bohlen und Bretter entwendet und dieses Material kunstgerecht zusammenfügt, indem er die Steine behaut und einmauert, die Balken zurechtzimmert und dergl., so wird er Eigentümer dieses Werkes, und zwar auf Grund von § 950 B. G. B. Hier hat nämlich A im Gegensatze zu dem vorhergehenden Falle eine neue bewegliche Sache hergestellt, bei welcher der Wert der Verarbeitung nicht erheblich geringer ist als der Wert der Materialien. B kann nicht Eigentümer werden; zwar würde er gemäss § 947, Abs. 2 als Eigentümer der Hauptsache das Alleineigentum erwerben, aber in den Fällen, in welchen eine Verbindung beweglicher Sachen zugleich den Tatbestand einer Verarbeitung bildet, gehen die Bestimmungen über die Verarbeitung vor, und deren Rechtsfolgen greifen Platz. Die umschaffende Arbeit wird gegenüber der stofflichen Unterlage als höher zu bewertender, eigentumerzeugender Faktor erachtet.[1])

Es liegt auf der Hand, dass die Entscheidung, ob ein Fall der Verbindung oder der Verarbeitung vorliegt, nicht immer einfach ist. Ist die Sache zum Zwecke der Verbauung nur einer Bearbeitung unterzogen, — werden z. B. Bretter verschiedener Eigentümer zu einem Zaune zusammengefügt, — so liegt eine blosse Verbindung vor, auch wenn die Bretter zu diesem Zwecke zurechtgehobelt und geschnitten sind.[2]) An dem Eigentumsverhältnisse wird hier nichts geändert. Es kann an dieser Stelle nur darauf hingewiesen werden, dass nach herrschender Ansicht das Ermessen des Richters unter Zugrundelegung der Auffassung des täglichen Lebens entscheiden soll, ob die Voraussetzungen des § 950 B. G. B. — Entstehung einer neuen Sache und Mehrwert der Verarbeitung gegenüber dem Material — gegeben sind.[3])

---

1) Vergl. Planck § 947 A. 1. Staudinger § 947 A. 1c.
2) So auch Planck 947 A. 1.
3) Vergl. hierzu auch Wolff S. 84 A. 1.

Hat endlich der Erbauer in den beiden angeführten Beispielen zum Teil mit fremdem, zum Teil mit eigenem Material gebaut (diesem Falle steht es gleich, wenn der Erbauer teils dem A, teils dem B Material entwendet hat), so greifen in dem ersten Beispiele die Vorschriften des § 947 B. G. B. Platz, d. h. es tritt entweder nach Abs. 1 Miteigentum der Materialeigentümer ein, oder, wenn das Material des einen Teiles überwiegt, nach Abs. 2 Alleineigentum für diesen Teil; im zweiten Falle wird dagegen ebenfalls Alleineigentum für den Erbauer begründet.

b) Errichtung von Bauwerken in Ausübung eines Rechtes. § 95 Abs. 1 Satz 2 B.G.B.

a) Umfang dieser Rechte.

Als zweite Ausnahme von dem Grundsatze des § 94 bezeichnet das B. G. B. die in Ausübung eines Rechtes an einem fremden Grundstücke von dem Berechtigten mit dem Grundstücke verbundenen Gebäude oder andere Werke. Hier ist es die Ausübung eines Rechtes, welche der baulichen Anlage ihre Selbständigkeit bewahrt und ihr Aufgehen in das Grundeigentum hindert.

Es muss sich zunächst um „Gebäude oder andere Werke“ handeln, es kommen also keine organischen Verbindungen, sondern nur solche mechanischer Art in Betracht.[1]) Der Begriff „anderes Werk“ ist als gleichbedeutend anzusehen mit der „baulichen Anlage“, er ist weiter als der Begriff „Bauwerk“ (siehe S. 26).

Als zweite Voraussetzung verlangt das Gesetz die Errichtung „in Ausübung eines Rechtes an einem fremden Grundstück“. Gleichgültig ist es hierbei, ob das Recht auf die Dauer oder nur vorübergehend dem Erbauer zusteht; unerheblich ist ferner, ob das Gebäude als dauerndes oder nur vorübergehendes angelegt ist, da die Ausnahme in § 95

1) A. M. R. Leonhard S. 164 und Rehbein S. 84; dagegen mit Recht: Tobias S. 401, Predari S. 15.

Satz 2 ganz selbständig von § 95 Satz 1 ist; endlich auch, ob diese Sachen gemäss den §§ 93/94 B. G. B. nach der Art ihrer Verbindung die Eigenschaft als wesentliche Bestandteile besitzen würden oder nicht. Die Ansicht Hölders (§ 95 A. 2), dass bei Vornahme einer dauernden Verbindung kraft eines nur vorübergehenden Rechtes das Verbundene Bestandteil werden soll, findet im Wortlaut des § 95 und im Sinne des Gesetzes keinen Anhalt.[1])

In der Litteratur herrscht Streit darüber, was unter einem „Rechte an einem Grundstücke" zu verstehen sei. Der eine Teil steht auf dem Standpunkte, es seien unter die von § 95 Abs. 1 Satz 2 betroffenen Rechte sowohl die dinglichen, wie die obligatorischen zu rechnen; dieses sei eine Forderung des praktischen Lebens, welcher das Gesetz auch nicht entgegenstehe.[2]) Eine andere Ansicht zählt zu den unter § 95 Abs. 1 Satz 2 fallenden Rechten nur die dinglichen, indem sie als Begründung vorbringt, der obligatorisch Berechtigte sei in allen Fällen durch die Bestimmung des § 95 Abs. 1 Satz 1 geschützt.[3]) Nach dritter Meinung gehören zu den hier in Betracht kommenden Rechten nur die dinglichen, da dieses der ausgesprochene Wille des Gesetzes sei.[4])

Die erste Ansicht ist — wie im Folgenden ausgeführt werden soll — unzutreffend, die zweite ist in ihrer Begründung unrichtig. Zutreffend dagegen ist die letzte Meinung.

Nach dem Sprachgebrauch des B. G. B. ist unter einem Rechte an einem Grundstücke stets nur ein dingliches Recht zu verstehen. Dafür, dass das Gesetz bei seiner überaus sorgfältigen und genauen Ausdrucksweise in den Fällen, in

---

1) So auch Predari a. a. O. S. 15; vergl. auch O. L. G. E. 13 S. 311.

2) z. B. Eck, Vorträge I. S. 102. Dernburg B. R. III. S. 17. Endemann I. § 52 S. 242. Crome I. S. 280. Gierke (Fahrnisbesitz) S. 47. Cosack II. 286b. Rehbein I. S. 84.

3) Strohal, Sachbesitz S. 36. Planck § 95 A. 4. Turnau I. S. 26.

4) Leske I. S. 54 A. 5. Kuhlenbeck § 95 A. 4. Goldmann-Lilienthal I. S. 127 A. 15. Neumann § 95 A. 3. Maenner S. 9 A. 21. Fuchs I. S. 15. Gareis § 95. Tobias S. 404. Wolff S. 73.

welchen es ein dingliches Recht oder ein obligatorisches Recht bezeichnen will, diesen Unterschied scharf betont, liefert schon ein äusserer Vergleich des § 954 B. G. B. mit dem § 956 Beweis. Der erstere dieser Paragraphen, welche den Erwerb von Erzeugnissen und sonstigen Bestandteilen einer Sache regeln, spricht von einem „Recht an einer fremden Sache“ und meint hiermit nur die dinglichen Rechte; der letztere regelt den Eigentumserwerb seitens des persönlich Berechtigten und bringt dieses zum Ausdruck durch die Worte: „Gestattet der Eigentümer einem Andern, sich Erzeugnisse . . . anzueignen“.[1]) Auch die Materialien des § 95 B. G. B. bestätigen, dass unter die hier angeführten Rechte nur die dinglichen fallen, denn bei den Beratungen der II. Kommission über § 785 Halbsatz II E. I. (den jetzigen § 95 B. G. B.) ist immer nur von der Verbindung der Sachen mit einem Grundstücke durch einen dinglich Berechtigten die Rede gewesen (Prot. III. S. 9).

Aus diesen Gründen wird man daher diejenigen Bauten, welche die obligatorisch Berechtigten, insbesondere Mieter und Pächter, auf fremdem Boden errichtet haben, nicht unter die Ausnahmebestimmung des § 95 Satz 2 B. G. B. zu rechnen haben.[2])

Nach Gierke (D. Pr. R. II. S. 46) muss jedes Recht, welches die Befugnis gewährt, ein Bauwerk im Sinne des § 95 auf dem Grundstücke zu haben, genügen, um dem

1) Vergl. auch § 837: „Besitzt Jemand auf einem fremden Grundstück in Ausübung eines Rechtes ein Gebäude oder ein anderes Werk.“ Hier ist sowohl ein persönliches wie ein dingliches Recht gemeint. So auch Wolff S. 74 A. 5.

2) Dernburg, der vordem die Meinung vertrat, die Bestimmung des § 95 Satz 2 müsse auch für Mieter und Pächter gelten, da die Beziehung eines nur persönlich Berechtigten zum Grundstück noch loser sei als die eines dinglich Berechtigten, (eine Ansicht, die mit Recht keine Aufnahme fand, weil dann der Bau desjenigen, der zum Grundstück in überhaupt keiner Beziehung steht, umsomehr dessen Sondereigentum werden müsste), hat diese neuerdings aufgegeben (3 A. III. S. 20) und vertritt unsere Ansicht. Jedoch meint er, wer kraft eines persönlichen Rechtes verbinde, tue dieses stets zu vorübergehendem Zweck.

Werke die Selbständigkeit zu belassen. Wird diese Vorschrift nicht auf die obligatorisch Berechtigten ausgedehnt, so sollen nach ihm in den meisten Fällen Pächter und Mieter schutzlos dastehen. Diese Ansicht, deren Richtigkeit also durch das praktische Bedürfnis begründet werden soll, und welcher sich Endemann (I S. 242 A. 27) und Paech (Diss. S. 21) anschliessen, ist unzutreffend. Entweder nimmt nämlich der obligatorisch Berechtigte, wie Mieter, Pächter u. dergl., die Verbindung einer ihm gehörigen beweglichen Sache mit dem fremden Boden als solche vor, die von ihm in seinem eigenen Interesse und zu einem vorübergehenden Zwecke, d. h. also bis spätestens zur Beendigung des Miet- oder Pachtvertrages, beabsichtigt ist. In diesem Falle — es wird im praktischen Leben die Regel sein — bewahren diese Anlagen gemäss § 95 Abs. 1 Satz 1 ihre Selbständigkeit. Wie oben schon ausgeführt, kommt die Dauer der Miets- oder Pachtzeit hierbei nicht in Betracht.

Ist dagegen vom Mieter oder Pächter eine Verbindung vorgenommen, welche die Dauer der Miet- oder Pachtzeit überdauern soll, hat der Pächter z. B. auf Grund angebahnter Kaufverhandlungen mit dem Verpächter, in der Erwartung der käuflichen Erwerbung des Pachtgutes, ein Gebäude errichtet, oder irgend eine derartige Anlage hergestellt, welche nach Beendigung des Pachtvertrages bestehen bleiben soll, so wird die verbundene Sache zum wesentlichen Bestandteil des Bodens werden. In diesem Falle jedoch, wie in den meisten ähnlich gearteten, hat der obligatorisch Berechtigte kein Interesse daran und auch nicht den Willen, diese Rechtsfolgen zu verhindern, zumal ihm ja, wie unten auszuführen sein wird, für den etwa erlittenen Rechtsverlust ein Ausgleich zu teil wird.

Denkbar sind allerdings Fälle, in denen der obligatorisch Berechtigte ein unverkennbares Interesse an der Selbständigkeit seines Baues hat und anscheinend schutzlos dasteht. A schliesst z. B. mit B einen Vertrag, kraft dessen er von B ein Grundstück auf die Dauer von 30 Jahren pachtet,

auf dem er sich ein Wohnhaus erbauen darf. Nach Ablauf der Pachtzeit soll dieses Gebäude stehen bleiben. In diesem Falle würde der Bau sofort mit seiner Errichtung die Selbstständigkeit verlieren und ins Eigentum des B fallen; bei einer Zwangsversteigerung des B'schen Grundstückes würde er dem Zugriff der Hypothekengläubiger unterliegen.

Jedoch lässt sich aus diesem Beispiele, dessen Verwirklichung an und für sich eine schwere wirtschaftliche Schädigung des Erbauers herbeiführen könnte, ein direktes Bedürfnis für die Ausdehnung der Bestimmung des § 95 Abs. 1 Satz 2 auf obligatorische Rechte nicht entnehmen. Stehen doch andere, bei der Wichtigkeit solcher Verträge durchaus nicht ungewöhnliche Wege offen, den Erbauer genügend gegen diese Schäden zu schützen, sei es durch Begründung eines Erbbaurechtes auf eine gewisse Reihe von Jahren,[1]) sei es durch Einräumung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, oder unter Umständen einer Grunddienstbarkeit. Mit dem nach Ablauf der vereinbarten Zeit eintretenden Erlöschen des Rechtes würde dann erst das Gebäude in das Eigentum des Grundeigentümers fallen.

Das hier angeführte Beispiel zeigt zugleich, dass die von Strohal, Planck, Turnau (siehe oben) vertretene Meinung, der obligatorisch Berechtigte sei hinreichend durch die Bestimmung des § 95 Abs. 1 Satz 1 geschützt, und es sei daher die Erörterung über die Streitfrage der Ausdehnung dieser Bestimmung auf obligatorische Rechte gegenstandslos, nicht immer richtig ist. Zuzugeben ist allerdings, dass in den meisten Fällen der Verbindung seitens eines obligatorisch Berechtigten diese auf Grund ihres vorübergehenden Zweckes ihre Selbständigkeit behält, und dass daher die hier vertretene Ansicht für die gewöhnlichen Fälle des Lebens zutrifft.

Endlich ist noch Voraussetzung dafür, dass einem Gebäude oder anderem Werke auf Grund von § 95 Abs. 1 Satz 2 seine Selbständigkeit gewahrt wird, dass es „in Ausübung"

1) Das dieses zulässig ist, darüber vergl. Mot. III S. 467; R. E. 61, 2/3.

eines Rechtes an einem fremden Grundstück errichtet ist, d. h. dass dem Bauenden zur Zeit des Bauens objektiv ein dingliches Recht am fremden Boden zugestanden hat. Gleichgültig ist es hierbei, ob ihm dieses zum Bewusstsein gekommen ist, da der Wille, das Recht auszuüben, auf die rechtliche Wirksamkeit des Bauens keinen Einfluss hat. Selbst der irrtümliche Glaube des Bauenden, er baue auf seinem eigenen Boden, verhindert nicht das Entstehen und Fortbestehen eines Sondereigentums. Bestritten ist jedoch, ob ein „Putativtitel" genügt. Ein solcher liegt dann z. B. vor, wenn die Einräumung eines dinglichen Rechtes geplant war, diese aber wegen eines materiellen oder formellen Mangels keine Wirkung hat, der Bauende also nur äusserlich berechtigt ist und im guten Glauben an das vermeintliche dingliche Recht lebt. Diese Frage ist jedoch zu verneinen, da das Gesetz nur einem tatsächlich und objektiv bestehenden Rechte die Wirkungen des § 95 beilegt.[1])

b) Zulässigkeit einer Stellvertretung.

Zu untersuchen bleibt noch die Frage, ob der Wortlaut des Gesetzes: „die von dem Berechtigten . . . erbauten Gebäude und andere Werke" auf diesen Kreis zu beschränken ist, oder ob auch diejenigen Bauten, die ein Dritter für den Berechtigten aufführt, ihre Selbständigkeit behalten, mit anderen Worten, ob eine Stellvertretung beim Bau auf fremdem Boden in Ausübung eines Rechtes zulässig ist.

---

1) Ebenso Tobias S. 410 A. 76, der sich überdies auf § 997 beruft: Der Pulativberechtigte sei, wenn es sich um Niessbrauch, Erbbaurecht und andere Rechte handele, gutgläubiger Besitzer, und da sein Wegnahmerecht aus § 997 ein obligatorisches sei („sich aneignen"), ergebe sich, dass er sein Eigentum durch die Verbindung verloren habe. Desgl. Staudinger § 95 A. 2. Predari S. 15. a. A. Hölder § 95 A. 2. und Fuchs S. 15. Unzutreffend ist ebenfalls, mit Rücksicht auf § 997 B. G. B., die Ansicht Endemanns B. R. I. S. 235, nach welcher dasjenige, was ein Nichtberechtigter, wie bösgläubiger Besitzer, einbaue, in das Grundeigentum fallen, was aber ein gutgläubiger Besitzer, auch zu dauernden Zwecken, einbaue, in dessen Sondereigentum bleiben soll.

Unter Stellvertretung versteht das B. G. B. die Abgabe oder Entgegennahme einer Willenserklärung für einen Anderen in der Absicht, dass die Wirkung diesen Anderen treffen solle. Da aber nach den Motiven I. S. 46 der Ausdruck „Willenserklärung" gleichbedeutend sein soll mit „Rechtsgeschäft", so kennt das B. G. B. im Prinzip nur eine Stellvertretung bei Rechtsgeschäften d. h. bei solchen Willensbetätigungen, welche auf die Hervorbringung eines rechtlichen Erfolges gerichtet sind, und an welche die Rechtsordnung in Anerkennung dieses Willens die gewollten rechtlichen Folgen anknüpft.[1]) In diesem Sinne ist die Verbindung ihrem juristischen Charakter nach kein Rechtsgeschäft, da die Rechtsordnung die an das Bauen geknüpften Folgen nicht um deswillen eintreten lässt, weil der Bauende sie gewollt hat. Es kommt weder auf dessen Willen noch auf dessen Willensfähigkeit an. Auch ein Geschäftsunfähiger kann mit rechtlicher Wirkung eine Verbindung vornehmen. Kraft positiver Gesetzesbestimmung und ganz unabhängig von der Person des Verbindenden vollzieht sich die Änderung der Eigentumsverhältnisse.

Solche Handlungen, bei welchen der Wille nicht auf die eintretende Rechtsänderung gerichtet zu sein braucht, werden in den Motiven (I. S. 127) und in der Litteratur als „Rechtshandlungen" bezeichnet. Ob auf diese die Vorschriften über Rechtsgeschäfte in geringerem oder weiterem Umfange entsprechende Anwendung zu finden haben, soll nach den Worten der Motive a. a. O. der Entscheidung in der Wissenschaft und Praxis vorbehalten bleiben; von dieser Entscheidung soll insbesondere auch die Frage einer Stellvertretung abhängen.

Was die Wissenschaft angeht, so haben ihre Vertreter bei dieser Materie in ihrer überwiegenden Mehrzahl die Fühlung mit dem praktischen Leben und seinen Bedürfnissen nicht verloren, und sie halten hier eine Stellvertretung für

1) Vergl. Motive I. S. 126.

zulässig. Auch die Rechtsprechung erkennt an, dass die Zulässigkeit der Stellvertretung in den Fällen der Verbindung eine Forderung des praktischen Bedürfnisses ist.[1])

Das Gebäude, welches der Grunddienstbarkeitsberechtigte in Ausübung seines Rechtes durch seinen Architekten kraft der diesem erteilten Vollmacht auf dem belasteten Grundstück errichten lässt, muss Eigentum des Berechtigten werden. Baut der Vater für seinen erbbauberechtigten, minderjährigen Sohn auf dem Erbbaugrundstücke ein Haus, so muss der Sohn unmittelbar Eigentümer des Gebäudes werden. Die Möglichkeit einer auf Rechtsgeschäft oder auf Gesetz beruhenden Vertretungsmacht wird also nicht zu leugnen sein.[2]) Die Frage aber, welche sonstigen Vorschriften über die Stellvertretung, und in welchem Umfange diese Anwendung zu finden haben, kann zweifelhaft sein. Durch folgendes Beispiel möge sie näher erörtert werden: A hat an dem Grundstück des B ein Erbbaurecht. Während einer längeren Abwesenheit des A baut C, der weiss, dass A willens ist, auf diesem Grundstück sich eine Villa zu errichten, für diesen eine solche, um sie ihm bei seiner Rückkehr zum Geschenk zu machen: Hier ist C im Innenverhältnis zu A Geschäftsführer ohne Auftrag, im Aussenverhältnis Vertreter ohne Vertretungsmacht. Die aus diesem Handeln des C für die Beteiligten entspringenden Rechtsfolgen sind verschieden, je nachdem, ob der Bau mit oder ohne Zustimmung des Grundeigentümers errichtet ist.

Hat dieser keine Kenntnis von dem Bau gehabt, so wird in analoger Anwendung der Bestimmung, dass bei einseitigen Rechtsgeschäften eine Vertretung ohne Vertretungsmacht schlechthin unzulässig ist (§ 180 Satz 1 B. G. B.), ein

1) Es ist hier nicht der Platz, auf die verschiedenen Ansichten, welche sich für und gegen die Zulässigkeit der Stellvertretung aussprechen, einzugehen. Bejahend: Dernburg III. S. 20. Planck § 95 A. 4; O. L. G. E. 4 S. 312; gegen eine Vertretung: Endemann I. S. 395; siehe eine Übersicht bei Wolff S. 75.

2) Maenner S. 9 A. 22; desgl. Wolff S. 76.

solches Gebäude — trotz der Absicht des Erbauers, für den Berechtigten zu handeln — nicht in das Sondereigentum des letzteren fallen, sondern wesentlicher Bestandteil des Grundstücks werden.

Diesem Fall steht es gleich, wenn der Grundeigentümer die von dem Vertreter behauptete Vertretungsmacht bei der Errichtung des Gebäudes beanstandet hat, oder nicht damit einverstanden gewesen ist, dass der Erbauer ohne Vertretungsmacht handele. § 180 Satz 2 B. G. B.

Hat dagegen der Erbauer als Vertreter ohne Vertretungsmacht mit Wissen des Grundeigentümers gebaut, oder ohne dass dieser den ihm bekannten Mangel der Vertretungsmacht beanstandet hatte, so wird man auch in diesem Falle eine analoge Anwendung der entsprechenden Bestimmungen des § 180 B. G. B. nicht verneinen können, d. h. die Beantwortung der Frage, ob das Bauwerk wesentlicher Bestandteil des Grundstückes wird oder nicht, wird nach § 177 B. G. B., von der Genehmigung des Berechtigten abhängen. Wolff (S. 76 a. a. O) meint, diese Rechtssätze über die Genehmigung dürften auf unseren Fall keine Anwendung finden, da das Ergebnis praktisch unzureichend sei. Die rechtliche Natur des Gebäudes, die Frage, ob es Bodenbestandteil sei oder nicht, wäre vor der Genehmigung oder Verweigerung im Ungewissen, und diese Ungewissheit wäre, wenn der Berechtigte sich überhaupt nicht erkläre, eine ewige. Ein Erklärungszwang bestehe nicht, die Setzung einer Präklusivfrist zur Genehmigung sei nicht vorgesehen. Der Grundstückseigentümer und die Hypothekare könnten durch diesen Schwebezustand, den zu beseitigen sie keine Macht hätten, in arge Ungelegenheiten verwickelt werden.

Hinsichtlich dieses letzteren Punktes lässt sich allerdings nicht leugnen, dass sich aus diesem Schwebezustand unter Umständen für die Hypothekare ungelegene Folgen ergeben können. Was aber den Grundeigentümer anbetrifft, so hat dieser dadurch, dass er mit der ohne Vertretungsmacht ausgeführten Errichtung des Baues einverstanden

war, zum Ausdruck gebracht, dass er auch die übrigen, hieraus entspringenden Folgen auf sich nehmen wird. Die weitere Annahme Wolffs, der Grundstückseigentümer sei nicht im Stande, diesen Schwebezustand zu beseitigen, ist unzutreffend. Nach § 177 Abs. 2 B. G. G. kann er den Vertretenen zur Erklärung über die Genehmigung auffordern; diese kann nur bis zum Ablauf von 2 Wochen nach dem Empfange der Aufforderung erklärt werden. Wird sie nicht erklärt, so gilt sie als verweigert, und das Gebäude ist in diesem Falle bereits im Augenblicke der Errichtung, nach § 946 B. G. B., wesentlicher Bestandteil des Grundes geworden.

c) Über die rechtlichen Beziehungen zwischen dem dinglichen Rechte und dem in Ausübung dieses Rechtes errichteten Bauwerke.

Im folgenden werden wir uns der Frage zuwenden, welche rechtlichen Beziehungen zwischen dem dinglichen Recht und den in Ausübung dieses Rechtes errichteten Anlagen bestehen, und untersuchen, ob die Vereinigung von Liegenschaftsrecht[1]) und Gebäudeeigentum in einer Hand eine notwendige, oder ob eine Trennung von dinglichem Rechte und Sondereigentum möglich ist, ob also z. B. der dinglich Berechtigte, nachdem das Gebäude in sein Sondereigentum gefallen ist, dieses ohne das Recht selbständig veräussern kann, ob er das dingliche Recht, soweit es übertragbar ist, übertragen, sich aber das Eigentum am Gebäude zurückbehalten kann, ob bei einer Verpfändung des dinglichen Rechtes die Anlage dem Pfandverbande entzogen werden kann und dergl.; kurz: ob das selbständige Gebäude dem dinglich Berechtigten und nur diesem zustehen muss, oder ob auch ein Dritter selbständig und unabhängig vom dinglichen Rechte an dem Bauwerke Rechte haben kann.

Das B. G. B. gibt auf diese Fragen, deren Bedeutung für das praktische Leben nicht zu verkennen ist, keine direkte Antwort. Ihre Prüfung beschränkt sich naturgemäss

1) Wir brauchen diesen Ausdruck mit Wolff S. 72.

auf die Fälle, in welchen das dingliche Recht eine Benutzung des fremden Grundstücks und der Anlagen gewährt, also auf das Erbbaurecht und die Dienstbarkeiten.

Beiden Arten dieser Rechte ist gemeinsam, dass sie zugleich beschränkte dingliche Rechte an fremdem Grundstücke und Sachnutzungsrechte sind. Das Erbbaurecht ist das Recht, ein Grundstück zu einem bestimmten Zwecke, nämlich als Baugrund, zu benutzen. Ein derartiges Recht kann auch den Inhalt einer Dienstbarkeit bilden (Mot. III S. 468, 475), und deshalb kann man das Erbbaurecht auch als „privilegierte persönliche Dienstbarkeit" ansehen (Mot. III S. 475), insofern, als die Benutzung des fremden Grundstückes, wie bei der persönlichen Dienstbarkeit, ihrem Bestande nach nicht an die Person des Berechtigten gebunden ist, und insofern es nicht, wie die Grunddienstbarkeit, mit einem anderen Grundstück verknüpft ist und seine Ausübung diesem Grundstücke nicht zum Vorteil gereichen muss. Das Erbbaurecht ist weder in Folge seiner Verknüpfung mit der Person des Berechtigten in seinem Bestande, noch infolge der Verbindung mit dem Grundstücke des Berechtigten seinem Inhalte nach eingeengt.[1])

Dagegen gehört zum Wesen des Erbbaurechtes, dass die Benutzung des Grundstückes lediglich als Baugrund in Betracht kommt, und dass dieses Recht vererblich und veräusserlich ist. § 1012 B. G. B. Diese Veräusserlichkeit des Erbbaurechtes kann nicht mit dinglicher Wirkung im Wege des Vertrages ausgeschlossen werden.

Noch ein zweiter grosser Unterschied besteht zwischen dem Erbbaurecht und den Dienstbarkeiten, nämlich der, dass nach § 1017 B. G. B. für das Erbbaurecht die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften gelten. Durch diese Bestimmung hat das Erbbaurecht als einziges Recht des B. G. B. Grundstückscharakter[2]) verliehen erhalten. Es hat

1) So auch Maenner S. 190.

2) In den Landesgesetzen gibt es verschiedene Rechte mit Grundstückscharakter: so Erbpacht, Bergwerkseigentum, Fischereigerechtigkeit

somit die Doppelstellung eines Rechtes an dem Grundstück und einer selbständigen, dem Grundstückseigentum gleichgestellten Gerechtigkeit. Die Wirkungen dieser Gleichstellung des Erbbaurechtes mit dem Grundstück sind zwar vom B. G. B. nicht näher geregelt worden, insbesondere ist nicht ausgeführt, welche von den sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften gelten sollen, jedoch sind nach Massgabe des formellen und materiellen Grundbuchrechtes als Folgen dieser Verselbständigung des Erbbaurechtes hervorzuheben: Es erhält ein eigenes Blatt im Grundbuch und kann wie ein Grundstück mit Hypotheken, Grund- und Rentenschulden belastet werden.[1]) Es kann ferner, so wie nach § 890 B. G. B. mehrere Grundstücke dadurch zu einem Grundstücke vereinigt werden können, dass der Eigentümer sie als ein Grundstück in das Grundbuch eintragen lässt, und wie ein Grundstück dadurch zum Bestandteil eines anderen Grundstückes gemacht werden kann, dass der Eigentümer es diesem im Grundbuche zuschreiben lässt, auch das Erbbaurecht mit einem Grundstück vereinigt oder ihm als Bestandteil zugeschrieben werden.[2]) Auf diese Weise kann weiter erreicht werden, dass, indem der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht mit einem ihm gehörigen Grundstück vereinigt oder ihm zuschreiben lässt, das Erbbaurecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers eines Grundstückes, also als subjektiv dingliches Recht, bestellt werden kann.[3])

Da dem Erbbauberechtigten die Stellung eines Grundeigentümers zukommt, kann zu Gunsten des jeweiligen Inhabers des Erbbaurechtes ein anderes Grundstück belastet werden; mit dem Erbbaurecht können also, wie mit einem Grundstücke, subjektiv-dingliche Rechte verbunden werden. Das Erbbaurecht erscheint als herrschendes Grundstück, die

u. a. m.; vergl. Art. 63, 67, 68, 69, 196 E. B G. B. Mot. III. S. 37 ff. E. I. § 781 Abs. 2.

1) § 7 G. B. O.

2) G. B. O. § 5.

3) Vergl. Motive III. S. 168. Maenner § 30 S. 192. Wittmaak S. 47.

subjektiv-dinglichen Rechte gelten gemäss § 96 B. G. B. als Bestandteile dieses Rechtes.[1])

Es liegt nun nichts näher als die Frage, ob der Grundstückscharakter des Erbbaurechtes sich so weit ausdehnt, dass nicht nur (subjektiv-dingliche) Rechte mit dem Erbbaurecht als Bestandteile verbunden werden, sondern dass auch Sachen als Bestandteile dieses Erbbaurechtes angesehen werden können. Das logische Bedenken, dass Sachen nicht Bestandteile von Rechten sein können, darf hier nicht geltend gemacht werden, denn wenn das Gesetz einmal einem Rechte durch positive Bestimmung den Charakter eines Grundstücks, einer Sache, gegeben hat, darf man sich auch den hieraus zu ziehenden Folgerungen nicht verschliessen. Das dieses zu tun das Gesetz selbst willens ist, zeigt die Entstehungsgeschichte des § 1017 B. G. B.: Im E. I. § 781 Abs. 2 hiess es: „Auf Berechtigungen, welche im Grundbuch ein Blatt erhalten können, finden die sich auf Grundstücke beziehenden Normen entsprechende Anwendung". Hierzu bemerken die Motive III. S. 40, dass die Gleichstellung der selbständigen Gerechtigkeiten mit den Grundstücken an der verschiedenen Natur des Gegenstandes ihre Schranke finde, und dass deshalb die entsprechende Anwendung der auf Grundstücke bezüglichen Normen vorgeschrieben sei. In der II. Kommission wurde festgestellt, dass der Abs. 2 des § 781 sich nur auf solche Berechtigungen beziehe, welche auf Grund reichsrechtlicher Vorschriften ein Blatt im Grundbuche erhalten könnten, und es wurde beantragt, den Abs. 2 des § 781 an dieser Stelle zu streichen. Das B. G. B. kenne nur eine einzige Berechtigung, auf welche diese Vorschrift Anwendung findet, nämlich das Erbbaurecht. Es werde deshalb richtiger sein, bei dem Erbbaurechte besonders zu bestimmen, dass es als Berechtigung ein selbständiges Grundbuchblatt erhalten könne. Dieser Antrag wurde angenommen, und der Abs. 2 des § 781 in den vom Erbbau-

1) Planck § 1012 A. 2a. Kretschmar i. Zentralblatt für fr. Gerichtsbarkeit III. S. 443. Maenner a. a. O.

recht handelnden Abschnitt übertragen, ohne dass zunächst die Fassung geändert wurde. Erst die Redaktionskommission gab dem § 928 E. II. den mit dem jetzigen § 1017 B. G. B. übereinstimmenden Wortlaut. Da eine sachliche Änderung gegen den I. Entwurf nicht beabsichtigt war, sollte offensichtlich nur zum genaueren Ausdruck gebracht werden, dass von den das Eigentum an Grundstücken behandelnden Vorschriften nur die den Erwerb des Eigentums und die Ansprüche aus demselben betreffenden Normen zur entsprechenden Anwendung auf das Erbbaurecht geeignet seien, dass aber im übrigen keine Bedenken beständen, die Vorschriften über Grundstücke unmittelbar für anwendbar zu erklären.[1])

Aus dieser im Sinne des Gesetzes liegenden und von ihm beabsichtigten unmittelbaren Anwendung der Immobiliarnormen folgt, dass das Erbbaurecht, ebenso wie ein Grundstück, Sachen als Bestandteile haben kann.[2]) Die in Ausübung des Erbbaurechtes errichteten Werke sind demnach,

---

1) Vergl. hierüber Prot. III. S. 2/3, 283/284. Ferner auch Predari S 79.

2) Diese Annahme wird bestätigt durch einen Vergleich der Verschriften über die selbständigen Kohlenabbaugerechtigkeiten. [§ 38 des Pr. Ausführungsgesetzes zum B. G. B.; Gesetz vom 22. Februar 1869; (Gesetz-Sammlung für die pr. Staaten 1869. No. 22. S. 401)]. Die hier erwähnten selbständigen Kohlenabbaugerechtigkeiten zeigen in ihrer ganzen rechtlichen Behandlung eine grosse Ähnlichkeit mit dem Erbbaurecht des B. G. B. Nach § 3 a. a. O. erfolgt ihre Bestellung genau so wie die des Erbbaurechtes. Nach § 5 Abs. 1 sollen für sie die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften des B. G. B. gelten. Nach § 7 kann eine Kohlenabbaugerechtigkeit einer anderen als Bestandteil zugeschrieben oder mit ihr vereinigt werden. Dass endlich diese Abbaugerechtigkeiten in allen Beziehungen den Grundstücken gleichgestellt, und insbesondere trotz ihrer Natur als dingliche Rechte Bestandteile haben können, bringt das Gesetz selbst zum Ausdruck, indem es in § 8, der die Löschung der Kohlenabbaugerechtigkeiten regelt, von „auf dem Felde befindlichen Gebäuden und sonstigen zur Grube gehörigen unbeweglichen (also wesentlichen) Bestandteilen“ redet. (So auch R. E. 61. S. 188 ff.) Vergl. Urteil des R. G. vom 27. V. 1905 im Zentralblatt für freiw. Gerichtsb. 1906 S. 336. „Die Anlagen müssen notwendig Bestandteile der Abbaugerechtigkeit sein.“

sofern sie den Voraussetzungen des § 94 B. G. B genügen und fest mit dem Boden als dem „körperlichen Substrate der Erbbaugerechtigkeit“ (R. E. 61 S. 190) verbunden sind, als wesentliche Bestandteile des Erbbaurechtes anzusehen, wie sonst das Gebäude wesentlicher Bestandteil des Grundstückes ist. Die an sich mit dem Einbauen des Gebäudes in das Grundstück verbundene Rechtswirkung wird dadurch ausgeschlossen, dass nach der den eingebauten Sachen bei ihrer Einfügung gegebenen Bestimmung sie nicht den Zwecken des Grundstücks, auf dem sie mechanisch befestigt sind, dienen, sondern zum Bestandteile einer anderen unbeweglichen Sache, zu der sie ebenfalls im Verhältnis einer festen, mechanischen Verbindung stehen, gemacht werden sollen.[1])

Der Erbbauberechtigte kann demnach das kraft seines Rechtes erbaute und in seinem Sondereigentume stehende Haus bei der Übertragung des Erbbaurechtes nicht von der Übereignung ausschliessen, ebensowenig wie das Haus ohne das Erbbaurecht veräussert werden kann. Das Eigentum an dem von dem Erbbauberechtigten aufgeführten Gebäude ist mit dem dinglichen Rechte untrennbar verbunden, und kraft der zwingenden Vorschrift des § 93 B. G. B. können Sonderrechte an ihm nicht begründet werden. Das Gebäudeeigentum muss notwendig sämtliche Schicksale des Liegenschaftsrechtes teilen. Das Bauwerk ist ein unselbständiger Bestandteil des Erbbaurechtes. Die Auflassung des Erbbaurechtes bewirkt von selbst, ohne dass noch eine besondere Übergabe nötig ist, die Übereignung des Bauwerkes auf den Erwerber. Kraft zwingender Rechtsnorm erstreckt sich also stets das Recht eines Dritten an dem Erbbaurechte auf das Gebäude. Das Eigentum an dem kraft Erbbaurechtes von dem Berechtigten errichteten Gebäude oder anderem Werke steht immer nur dem Berechtigten zu. Eine Trennung zwischen dem Sondereigentum und dem dinglichen Rechte

1) R. E. 61 S. 188 ff.

ist ausgeschlossen. Eine andere Folgerung aus dem Grundstückscharakter des Erbbaurechtes würde den Anforderungen des praktischen Lebens nicht gerecht werden. Dieses verlangt, dass dem Erbbaurecht die Fähigkeit, Bestandteile, und zwar wesentliche, zu haben, innewohnt. Andernfalls würde seine praktische Bedeutung um sehr vieles vermindert, da dann das vom Erbbauberechtigten errichtete Gebäude den an dem Erbbaurechte Berechtigten, insbesondere den Hypothekengläubigern, nicht haften, und somit der Erbbauberechtigte selbst fast kreditlos gemacht würde.[1]) Wäre eine Trennung zwischen Sondereigentum und dinglichem Rechte möglich, und würde das Gebäudeeigentum nicht notwendig dem Liegenschaftsrechte folgen, so würde in der Auflassung des Erbbaurechtes und dessen Übereignung nicht zugleich die Übereignung des Gebäudes enthalten sein, und eine besondere Übergabe des Gebäudes müsste hinzukommen. Liegt nun zwischen der Auflassung und der Übergabe ein grösserer Zeitraum, so würde in dieser Zwischenzeit der Veräusserer das Eigentum am Gebäude behalten haben, und ihn würden daher die Gefahren des Unterganges und der Verschlechterung treffen.

In der Litteratur ist neuerdings diese Frage über die rechtlichen Beziehungen zwischen Erbbaurecht und dem in Ausübung dieses Rechtes errichteten Gebäude wiederholt berührt worden. Dass das Erbbaurecht Sachen als Bestandteile haben kann, bejahen: Oertmann[2]) (der auf andere Weise zu demselben Resultate kommt), Windscheid,[3]) Kohn.[4]) Planck[5]) drückt sich unbestimmt aus: „Das Erbbaurecht erstreckt sich . . .“; ebenso Schefold:[6]) nach ihm

1) So auch Oertmann, Archiv f. bürgerl. Recht. Bd. 20 S. 189. Wittmaak S. 68 A. 1.

2) a. a. O. Bd 20 S. 189 ff.

3) I. § 139 S. 699.

4) S. 23/24.

5) § 7017 A f.

6) D. J. Z. 13. Jahrg. S. 171.

soll das Eigentum am Gebäude „Inhalt“ (!) des Erbbaurechtes sein.[1])

Nach Wolff S. 77/78 soll das Liegenschaftsrecht und Sondereigentum am Gebäude nur im Augenblicke der Erbauung in einer Hand zusammenfallen und nur mit Notwendigkeit in diesem Zeitpunkte. Wenn einmal Sondereigentum begründet sei, so sei eine Zweiung zwischen ihm und dem dinglichen Rechte, kraft dessen es erworben worden sei, wohl möglich. Das Eigentum am Gebäude müsse nicht dem jeweilig dinglich Berechtigten zustehen; wo das Gesetz die Untrennbarkeit zweier Rechte zwingend bestimmen wollte, wie bei den zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers eines Grundstücks bestehenden Vorkaufsrechten und Reallastberechtigungen, sei dies ausdrücklich bestimmt worden.

Dieser Hinweis Wolffs ist unzutreffend, denn das subjektiv-dingliche Vorkaufsrecht und die Reallastberechtigung sind nur besondere, mit dem Eigentumsrecht am herrschenden Grundstücke gleichsam künstlich verbundene Rechte,[2]) sodass eine besondere Vorschrift über ihre Untrennbarkeit notwendig wurde. Im Gegensatze hierzu bedeutet das Halten eines Gebäudes auf einem fremden Grundstück kein derartiges, durch ein künstliches Bindeglied an das dingliche Recht zum Halten dieses Werkes geknüpftes Recht; es ist vielmehr, wie mit Recht Tobias S. 416 betont, „ein Ausfluss und eine Ausübung dieses Rechtes selber, und nicht nur, wenn der Berechtigte das Gebäude errichtet, sondern so lange es es hält, handelt er in Ausübung seines Rechtes“.

Nach Wolff, der die Vorschrift des § 1017 B. G. B. anscheinend übersieht, kann also der Erbbauberechtigte das von ihm zu Sondereigentum erworbene Haus ohne das Erbbau-

1) A. A. Turnau-Förster S. 410, der aber im Ergebnis übereinstimmt. „Die Sachen, die mit dem Teil eines Grundstücks verbunden werden, an denen ein Erbbaurecht besteht, werden von diesen ergriffen, ganz analog wie die Sachen, die sonst mit dem Grundstück verbunden sind, von dem Eigentum des Grundeigentümers ergriffen werden.“

2) So Tobias S. 416. Vergl. insbesondere Prot. III. S. 737, S. 765 XI. Motive III. S. 589.

recht veräussern und umgekehrt das Recht ohne das Gebäude. Wolff, der dieses Ergebnis selbst „ein nicht unbedenkliches“ nennt und die oben geschilderten, im praktischen Leben unerträglichen Folgen nicht verkennt (S. 79), kommt durch analoge Anwendung des § 952 B. G. B. zu dem Ergebnisse, dass nicht kraft zwingenden, so doch kraft dispositiven Rechtssatzes das Gebäudeeigentum dem Liegenschaftsrechte folge (S. 80).

Für die Dienstbarkeiten besteht keine der Bestimmung des § 1017 B. G. B. entsprechende Rechtsnorm, auf Grund derer die in Ausübung einer Dienstbarkeit errichteten Gebäude als Bestandteile dieser dinglichen Rechte aufgefasst werden können. Das B. G. B. spricht sich überhaupt nirgends über das rechtliche Verhältnis der dinglichen Rechte zu den in ihrer Ausübung errichteten Bauten aus. Und doch ist es eine Forderung des praktischen Lebens und eine wirtschaftliche Notwendigkeit, dass in gleicher Weise wie beim Erbbaurecht, so auch bei den Dienstbarkeiten eine Zweiung zwischen Liegenschaftsrecht und dem in Ausübung dieses Rechtes errichteten Gebäude verhindert wird; es würde jedem gesunden Rechtsgefühle widersprechen, und jede Sicherheit im Rechtsverkehre, welche das B. G. B. ja als Hauptgrund für die Regelung des Liegenschaftsrechtes bezeichnet, würde untergraben werden, wenn z. B. der Niessbraucher berechtigt wäre, ein von ihm auf dem dienenden Grundstück errichtetes Gebäude an einen Dritten zu veräussern, oder wenn der Grunddienstbarkeitsberechtigte, der in Ausübung seines Rechtes auf dem fremden Boden eine Anlage errichtet hat, diese selbständig veräussern könnte, während er selbst Eigentümer des herrschenden Grundstückes und Dienstbarkeitsberechtigter bleibt, oder wenn er das herrschende Grundstück mitsamt der Anlage veräussern, das Sondereigentum an dieser aber für sich behalten wollte.[1])

1) Diese Möglichkeiten gesteht Wolff S. 78 tatsächlich dem Berechtigten zu.

Bei der Untersuchung dieser Fragen zeigt uns § 96 B. G. B. den einzuschlagenden Weg. Wenn hier bestimmt ist, dass Rechte, die mit dem Eigentum an einem Grundstücke verbunden sind, als Bestandteile des Grundstückes gelten, so anerkennt das Gesetz, indem es aus Zweckmässigkeitsgründen zu einer Fiktion greift, die Gültigkeit einer rechtlichen Verbindung von Sache und Recht zu einer Einheit derart, dass zwischen ihnen die rechtlichen Beziehungen von einer Sache und ihren Bestandteilen bestehen. Denn nichts anderes soll in § 96 B. G. B. gesagt werden, als dass diese Rechte dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks zustehen,[1]) und dass sie während der Dauer ihrer Verbindung mit dem Eigentum am Grundstück begriffsmässig dem Grundstücke folgen und von allen dasselbe treffenden Verfügungen mitergriffen werden. Aus diesem Grunde, obwohl sie an und für sich Bestandteile des Grundstücks nicht sind und auch nicht sein können, da sich der Bestandteilsbegriff nur auf Sachen bezieht, sollen diese Rechte doch wie Bestandteile des Grundstücks behandelt und als solche ohne weiteres den rechtlichen Schicksalen des Grundstückes folgen.[2])

Dieselbe Auffassung zeigt das B. G. B., wenn es in § 890 in Verbindung mit § 1017 es für zulässig erklärt, dass, wie bereits oben ausgeführt, das Erbbaurecht einem Grundstück als Bestandteil zugeschrieben werden kann, und wenn weiter mit dem Erbbaurechte subjektiv-dingliche Rechte verbunden werden können und als dessen Bestandteile gelten. Auch hier ist nichts anderes gemeint, als dass im Rechtsverkehre das zwischen den beiden Rechten bezw. zwischen Grundstück und Recht bestehende Verhältnis als ein solches anzusehen ist, auf welches die Regeln über Bestandteile in gewissem Umfange Anwendung finden sollen.

---

1) Motive III. S. 60.

2) Vergl. hierzu Motive III. S. 61; ferner: Entsch. des Preuss. Ob. Verw. Ger. 43 S. 49ff.

Erscheint nun dem Gesetze selbst im Prinzip eine rechtliche Verbindung von Sache und Recht in der Weise für zulässig, dass zwischen ihnen ein Bestandteilsverhältnis bestehen soll, so darf ein solches auch für die in Ausübung eines dinglichen Rechtes errichteten Gebäude im Verhältnis zu den dinglichen Rechte konstruiert werden. Dass vom rein logischen Standpunkte aus diese Konstruktion, auf Grund deren ein körperlicher Gegenstand Bestandteil eines Rechtes sein soll, nicht haltbar ist, bedarf keiner Erwähnung, da, wie schon angeführt, die Vorschriften des B. G. B. über Bestandteile nur die rechtlichen Beziehungen von Sachen zu einander regeln und nur ihnen Bestandteile zuschreiben. Mit Recht bemerkt aber Wittmaak, S. 69, derjenige, der die Frage aufwerfe, wie ein körperlicher Gegenstand Bestandteil eines Rechtes sein könne, zeige, dass er nicht verstanden habe, worum es sich handelt. Eine Auslegung, die sich darauf stütze, dass Rechte nicht Bestandteile von Sachen sein könnten, führe zu einem den Anforderungen des praktischen Lebens nicht gerecht werdenden Resultate und stehe auch mit dem Sinne des Gesetzes nicht in Übereinstimmung.[1]) Die Rechtsvorschriften über Bestandteile wollten nicht darüber bestimmen, was im natürlichen oder physischen Sinne Bestandteil sei. Dies liege ausserhalb ihres Bereiches, sie enthielten vielmehr nur darüber Bestimmungen, welche Gegenstände „für die Anwendung der Rechtsregeln“ als Bestandteile eines anderen Gegenstandes, wie der Ausdruck im § 96 laute, „gelten“ sollten. Danach könne eine Bestimmung, dass eine Sache Bestandteil eines Rechtes sei, einem logischen Bedenken nicht unterliegen. In diesem Sinne lässt sich also das Verhältnis zwischen dinglichem Rechte und den in Ausübung dieses Rechtes errichteten Werken als ein Bestandteilsverhältnis konstruieren. Wie als die Bestandteile einer Sache diejenigen körperlichen Gegenstände anzusehen sind, die entweder von Natur eine Einheit bilden, oder durch Verbindung miteinander ihre

1) Wittmaak S. 66.

Selbständigkeit dergestalt verloren haben, dass sie fortan, solange die Verbindung dauert, als ein Ganzes, als eine einheitliche Sache erscheinen,[1]) so sind die auf fremdem Boden in Ausübung eines Rechtes errichteten Sonderbauten als die mit dem dinglichen Rechte zu einer Einheit verbundenen Bestandteile des Rechtes aufzufassen. Diese Einheit, welche ihren inneren, natürlichen Grund darin hat, dass das Halten eines Werkes auf fremdem Grunde „ein Ausfluss und eine Ausübung dieses Rechtes selber ist", (vergl. oben S. 64), und dass es lediglich das dingliche Recht ist, welches das Aufgehen des Werkes im fremden Grundstücke verhindert, hat zur notwendigen Folge, dass diese Sonderbauten an allen rechtlichen Schicksalen des dinglichen Rechtes teilnehmen. Wird also das herrschende Grundstück, zu dessen Gunsten eine Grunddienstbarkeit besteht, veräussert, so fällt mit der Übereignung des Grundstücks ohne weiteres die Anlage, welche der Veräusserer auf dem dienenden Grundstücke errichtet hat, in das Eigentum des Erwerbers. Jede dingliche Belastung des herrschenden Grundstücks erstreckt sich, soweit sie gemäss § 96 B. G. B. das dingliche Recht umfasst, auch auf die Sonderbauten. Was die Entscheidung des Ob.-Verw.-Ger. Bd. 43 S. 52/53 von den Rechten des § 96 B. G. B. sagt, gilt analog auch für die Gebäude als Bestandteile des Rechtes: sie werden als Objekt des Rechtserwerbs behandelt, und ihr Preis oder Wert bildet einen Teil des Rechtswertes.[2])

Entsprechend der Bestimmung des § 96, nach welcher die mit dem Eigentum am Grundstücke verbundenen Rechte als selbständige Bestandteile, nicht als wesentliche, unselbstständige anzusehen sind, gelten auch die in Ausübung eines

1) R. E. 63 S. 173.

2) Vergl. hierzu Motive III. S. 48. „. . . dass nach dem Wesen der Dienstbarkeit der Berechtigte das Gebäude in bestimmter Weise benutzen und die dazu gehörigen Anlagen in seinem Interesse herstellen kann, seine hierzu verwendeten eigenen Sachen also den Charakter von Accessionen des Rechtes haben und behalten. . . ."

Rechtes auf fremdem Boden errichteten Bauten nicht als wesentliche und daher nach § 93 B. G. B. untrennbare Bestandteile des Rechtes. An diesen Sonderbauten können also grundsätzlich besondere dingliche Rechte begründet werden. Der Niessbraucher kann z. B. das von ihm in Ausübung des Niessbrauches errichtete, ihm gehörige Gebäude nach Art der Verpfändung einer beweglichen Sache einem Dritten verpfänden. (Allerdings wird die praktische Bedeutung dieses Pfandobjektes nur gering sein, weil der Schuldner mit der zur Pfandbestellung notwendigen Übergabe der Anlage [§ 1205 B. G. B.] den Besitz einer Sache aus der Hand geben würde, welche regelmässig nur für ihn allein, nicht auch für den Pfandgläubiger eine Zweckbestimmung und einen Wert hat.) Ebenso kann der Grunddienstbarkeitsberechtigte z. B. eine in Ausübung der Grunddienstbarkeit auf fremdem Boden erbaute Brunnenanlage einem Dritten zum Niessbrauch bestellen und übergeben.

Von den dinglichen Rechten, welche an den Sonderbauten des § 95 Abs. 1 Satz 2 begründet werden können, erfährt das Eigentumsrecht eine Ausnahme. Eine Trennung zwischen dinglichem Rechte und dem Eigentum am Sonderbau derart, dass letzteres einem anderen zusteht als dem dinglich Berechtigten, ist undenkbar. Das dingliche Recht, welches dem Gebäude seine Sonderstellung verschafft hat, duldet nicht, dass dieses in das Eigentum eines Dritten, dem nicht auch zugleich das dingliche Recht zusteht, fällt.[1]) Das Gesetz will nur und gerade den dinglich Berechtigten zum Eigentümer des von ihm errichteten Gebäudes machen und schliesst in seinem Interesse den Eigentumserwerb des Grundherrn aus. Tritt aber eine Trennung zwischen dem dinglichen Rechte und dem Gebäudeeigentum ein, will also der Grunddienstbarkeitsberechtigte das Sondereigentum an der von ihm errichteten Anlage einem Dritten, losgelöst von dem

1) A. A. Fuchs S. 19 V., nach welchem der Dienstbarkeitsberechtigte das von ihm auf fremdem Grund errichtete Gebäude an jeden beliebigen Dritten veräussern kann.

dinglichen Rechte, übertragen, oder in ähnlicher Weise eine Zweiung zwischen dinglichem Rechte und Sondereigentum herbeiführen, so wird dem Gebäude infolge der Trennung diejenige Eigenschaft genommen, die es gegenüber den anderen, mit dem Grund und Boden verbundenen Sachen eine Sonderstellung einnehmen lässt.[1]) Das Sondereigentum am Werke muss also erlöschen und, seines rechtlichen Untergrundes beraubt, im Grundeigentum gemäss § 946 B. G. B. aufgehen.

Dieselbe Folge tritt beim Erlöschen des dinglichen Rechtes ein. In sehr vielen Fällen, beim Erbbaurecht wohl immer, wird allerdings im Bestellungsvertrage des dinglichen Rechtes eine Bestimmung enthalten sein über das rechtliche Schicksal des von dem Berechtigten gebauten oder in dessen Sondereigentum stehenden Werkes beim Untergang des Rechtes, insbesondere ob die Anlage zu Gunsten des Grundeigentümers entgeltlich oder unentgeltlich auf dessen Grund und Boden erhalten bleiben soll, oder ob und von wem sie unter Umständen niederzureissen sein wird, u. dergl. Ist keine besondere Vereinbarung getroffen, so geht mit dem Erlöschen des dinglichen Rechtes auch das Sondereigentum an der Anlage unter, und letztere wird zum wesentlichen Bestandteile des Grundstücks. Ein Vertrag des Inhaltes, dass nach dem Erlöschen des Rechtes das Gebäude im Sondereigentum des Berechtigten bleiben soll, würde, als der zwingenden Norm des § 93 B. G. B. widersprechend, ungültig sein.

Hiernach ist für nicht zutreffend zu halten die Ansicht von Wolff (S. 81),[2]) nach welcher das Gebäude nach dem Erlöschen des dinglichen Rechtes im Sondereigentum des ehemals Berechtigten verbleiben soll. Allerdings soll von diesem Zeitpunkte an keine Pflicht des Grundeigentümers mehr bestehen, das Gebäude auf seinem Grunde zu dulden; aber er soll weder berechtigt sein, von dem Gebäudeeigen-

1) Vergl Tobias S. 417.

2) Ebenso Gierke D. Pr. R. II. S. 46. A. 37.

tümer die Übereignung des Gebäudes gegen Ersatz seines Wertes zu fordern, noch soll umgekehrt der Gebäudeeigentümer von jenem die Übereignung des Gebäudes und Wertersatz verlangen können; nur vertraglich soll das Gebäude, sowohl nach dem Erlöschen des dinglichen Rechtes, als während seines Bestehens, dem Grundstückseigentümer durch Einigung und Übergabe übereignet werden können. Nur auf Grund eines solchen Veräusserungsvertrages soll das Gebäude seine Selbständigkeit verlieren und wesentlicher Bestandteil des Grundstücks werden. Ein anderer Zeitpunkt, in welchem das Gebäude seine Selbständigkeit verlieren könnte, sei nicht zu finden.

Diese Ansicht Wolffs, welche sich überdies mit dem Sinne des § 95 B. G. B. nicht verträgt, würde in der Praxis zu ganz unbefriedigenden Ergebnissen führen. Man denke z. B. an eine vom Niessbraucher errichtete Anlage, die nach dem mit dem Tode des Niessbrauchers verbundenen Erlöschen des Niessbrauchs so lange selbständig auf fremdem Boden bestehen bleiben würde, bis der Grundeigentümer sie durch Vertrag — ein anderes Mittel soll er nicht haben — von dem unter Umständen noch zu ermittelnden Erben des Niessbrauchers erworben haben würde.[1])

Vereinigt sich das Eigentum am Grundstücke mit dem dinglichen Rechte in einer Hand, sei es, dass der Berechtigte das Grundstückseigentum erwirbt, oder der Eigentümer des Bodens das dingliche Recht, so geht nach § 889 B. G. B. das dingliche Recht nicht unter. Die Frage, ob in

---

1) Nach Oertmann (A. f. bürg. R. 20 S. 187) soll mit dem Erlöschen des Erbbaurechtes das Bauwerk zu einer selbständigen Sache werden, welche aber als früherer, nunmehr getrennter Bestandteil des mit Liegenschaftscharakter ausgestatteten Erbbaurechtes gemäss § 953 B. G. B. im Eigentum des Erbbauberechtigten verbleiben soll. — Nach Kohn S. 109 soll in diesem Falle nur das Recht, das Bauwerk auf dem fremden Boden zu haben, beseitigt sein, nicht aber das Recht am Bauwerk selbst.

diesem Falle das in Ausübung des Rechtes errichtete, durch die Vereinigung ebenfalls dem Grundeigentümer zustehende Werk zum wesentlichen Bestandteile des Grundstücks wird, dürfte zu verneinen sein;[1]) denn da der § 889 ausdrücklich die Vereinigungsfolgen von Grundeigentum und dinglichem Rechte ausschliessen will, so steht das Eigentum am Gebäude dem Grundeigentümer, zwar nicht als solchem, aber in seiner Eigenschaft als dinglich Berechtigtem zu. Auf diese Weise ist es möglich, dass der Eigentümer auf seinem eigenen Boden ein nicht zu vorübergehendem Zweck errichtetes Gebäude hat, welches nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks ist. Ja, selbst die Anlage, die der Grundeigentümer in seiner Eigenschaft als dinglich Berechtigter erst noch erbaut, wird nicht zum wesentlichen Bestandteil des belasteten Grundstücks. Hat z. B. der Eigentümer des herrschenden Grundstücks das mit einer Grunddienstbarkeit belastete, dienende Grundstück erworben und will er letzteres wieder veräussern, nachdem er eigens zu dem Zwecke, die Ausübung des dinglichen Rechtes bequemer zu ermöglichen oder nutzbringender zu gestalten, auf dem belasteten Grundstücke eine Anlage errichtet hat, so verbleibt diese in seinem Sondereigentum.

Den Ausführungen entsprechend, welche bei den zu einem vorübergehenden Zweck errichteten Werken gemacht sind (s. oben S. 46 folg.), sei auch hinsichtlich der in Ausübung eines Rechtes gebauten Anlagen kurz die Frage berührt, inwieweit der Umstand, dass der Berechtigte nicht mit eigenem, sondern mit fremdem Material baut, auf das Sondereigentum an der Anlage von Einfluss ist. In Frage kommen hierbei naturgemäss nur die Fälle, in denen nicht zugleich ein zu vorübeigehendem Zwecke errichtetes Werk vorliegt, da hierfür das oben Erörterte gilt.

---

1) So auch Wolff S. 82. a. A. Gierke S. 46 A. 37, nach ihm soll die Anlage wesentlicher Bestandteil des Bodens und als solcher von dem

A ist Grunddienstbarkeitsberechtigter am Grundstücke des B, infolgedessen er auf diesem Grundstücke Baracken errichtet, um in diesen seine Feldarbeiter wegen der weiten Entfernung von seinem Gute unterzubringen. Diese Bauten sollen dem Boden dauernd einverleibt bleiben. Entwendet er dem B oder einem Dritten das Material und führt er ein Bauwerk auf, dessen Herstellung sich als eine Verarbeitung im Sinne des § 950 B. G. B. erweist, so wird er auf Grund dieser Bestimmung in Verbindung mit § 95 Abs. 1 Satz 2 Eigentümer dieses Werkes.

Baut A dagegen, in Ausübung seiner Grunddienstbarkeit, auf dem Boden des B einen mit dem Boden und in sich fest zusammengefügten, auf die Dauer berechneten Brückensteg aus Brettern und Pfosten des B, so kann A auf Grund von § 950 B. G. B. kein Eigentum erwerben; ein anderer Rechtsgrund, aus welchem er an diesem fremden Material Eigentum erlangen könnte, liegt nicht vor. Eigentümer der Anlage wird also B. Ist das Material einem Dritten entwendet, so wird man zu derselben Entscheidung kommen, denn § 95 lässt, wie oben schon erörtert, nur an denjenigen Anlagen, welche der dinglich Berechtigte gebaut hat, ein Sondereigentum zu. Nur er allein, kein anderer, soll diese Bevorzugung haben. Da nun im vorliegenden Falle der Erbauer das Eigentum nicht erwerben kann, dem Materialeigentümer aber kein dingliches Recht zusteht, so muss der Grundeigentümer die Anlage zu Eigentum erwerben.[1])

Hat endlich der dinglich Berechtigte A auf dem Grundstücke des B teils mit eigenem, teils mit fremdem Material gebaut, so scheidet hierbei ebenfalls die Frage eines Eigentumserwerbes, und zwar sowohl eines Alleineigentums, wie eines Miteigentums, auf Seiten des Eigentümers der fremden Materialien aus dem im vorigen Beispiel angeführten Grunde

---

auf dem Grundstück lastenden Rechte mit ergriffen werden; doch sollen an ihr etwa begründete Pfandrechte mit Vorrang bestehen bleiben. Vergl. auch Fuchs S. 15.

1) So auch Wolff S. 84.

aus. Liegen die Voraussetzungen des § 950 B. G. B. nicht vor, und kommt auch § 947 Abs. 2 nicht in Betracht, handelt es sich also weder um eine Verarbeitung, noch um eine „Hauptsache", in welchen beiden Fällen A Alleineigentümer des Werkes werden würde, so ist die Frage darauf zu beschränken, ob nach § 947 Abs. 1 Miteigentum zwischen dem Erbauer und dem Grundeigentümer, oder Alleineigentum des letzteren entsteht. Man wird sich der zweiten Ansicht zuwenden müssen, da nach § 95 nur diejenigen Gebäude nicht Bestandteile des Bodens werden, die als Ganzes vom dinglich Berechtigten aufgeführt sind und als Ganzes in dessen Sondereigentum stehen. Zu unhaltbaren Folgerungen würde es führen, wenn ein Gebäude zu einem ideellen Teile im Sondereigentum des dinglich Berechtigten und in keiner Beziehung zum Grund und Boden stände, zum anderen Teile aber durch Accession zum wesentlichen Bestandteile des Bodens geworden wäre.[1])

Übrigens dürfte diese letzte Frage in der Praxis selten Schwierigkeiten bieten. Abgesehen von den häufigen Fällen, in welchen eine Verarbeitung vorliegt, benutzt nämlich der Erbauer entweder nur zum geringerem Teile fremde Materialien, sodass seine eigenen die Hauptsache im Sinne des § 947 Abs. 2 bilden, oder die fremden Materialien bilden durch die grössere Zahl oder den höheren Wert die „Hauptsache". In ersterem Falle erwirbt der Erbauer, in letzterem Falle der Grundeigentümer das Alleineigentum an der Anlage.

IV. Der Bau auf der Grenze.

Neben den im § 95 B. G. B. geschaffenen Ausnahmen des Grundsatzes: „Einheit der Sache, Einheit des Rechtes" hat das B. G. B. noch eine weitere Durchbrechung dieses Satzes durch die Vorschriften über den Überbau, §§ 912 bis 916 B. G. B., geschaffen. Grund dieser Bestimmungen ist

1) Vergl. Wolff S. 85.

der, dass es im öffentlichen Interesse liegt, zur Verhütung einer wertvermindernden Zerstörung von Gebäuden die strenge Konsequenz des Eigentumsbegriffes im nachbarlichen Verhältnisse dahin zu mildern, dass der Nachbar einen Überbau gegen angemessene Entschädigung zu dulden hat, vorausgesetzt, dass die Grenzüberschreitung nicht mit Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit erfolgt ist, oder dass der Nachbar keinen sofortigen Widerspruch erhoben hat.[1]) In ersterem Falle würde der Bauende mit dem Zwange des Nachbars zur Duldung einen unverdienten Vorteil erlangen, während es im zweiten Falle billig erscheint, dass nicht der Nachbar, sondern der in gutem Glauben Bauende die Nachteile seines Irrtums trägt.

Es ist hier nicht der Platz, die vom Gesetz verlangten Voraussetzungen des Überbaues eingehend zu erörtern. Sie seien nur kurz in folgender Weise zusammengefasst: Es muss sich um ein vom Eigentümer errichtetes Gebäude[2]) handeln; ein Bauwerk (§ 648 B. G. B.) oder ein „Werk“ im Sinne des § 95 B. G. B. genügt nicht. Dem Bauenden darf ferner bei der Errichtung des Baues nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fallen. Es muss bei der Errichtung die Grenze überschritten sein, d. h. beide Teile des Baues müssen diesseits und jenseits der Grenze ein einheitliches, festes Ganzes bilden. Wie gross die Grenzüberschreitung ist, berührt den Begriff des Überbaues nicht. Ein solcher liegt auch dann vor, wenn derart über die Grenze gebaut ist, dass ein Nachbargrundstück gänzlich überdeckt wird.[3]) Weitere Voraussetzung ist, dass der Nachbar vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung keinen Widerspruch erhoben hat. Das Gebäude muss ferner vom Grund-

1) Vergl. Motive III. S. 282. O. L. G. E. 10 S. 108.

2) Wird daher eine Mauer oder Wand, ohne Bestandteil eines Gebäudes zu sein, über die Grenze hinaus errichtet, so kann der Nachbar stets Beseitigung des auf seinem Boden belegenen Teiles verlangen. § 903/1004 B. G. B.

3) Vergl. R. E. 52 S. 15.

stückseigentümer errichtet werden, welchem nach § 1017 B. G. B. der Erbbauberechtigte gleichzustellen ist.[1]) Entsprechend der Vorschrift des § 185 B. G. B. werden die Bestimmungen des Überbaues zweckmässig auch dann Anwendung finden, wenn ein Anderer als der Grundeigentümer den Bau errichtet, der Bauende aber später das Grundstück erwirbt.[2]) Dieses gilt auch dann, wenn der Eigentümer des Grundstücks eingewilligt hat, dass ein Anderer auf seinem Boden das Gebäude errichtet, oder wenn er hierzu seine Genehmigung erteilt, oder den Bauenden beerbt und für die Nachlassverbindlichkeiten unbeschränkt haftet. Endlich darf durch den Überbau nicht gegen ein Verbietungsrecht verstossen werden. Die §§ 912—916 können also z. B. nicht auf den Fall angewandt werden, dass der Eigentümer eines Grundstücks, von dem eine Teilfläche mit einer das Überbauen verbietenden Grunddienstbarkeit belastet ist, über die Grenze des unbelasteten Teiles auf den belasteten Teil hinüberbaut.[3])

Treffen diese gesetzlichen Voraussetzungen zu, so ist dem Nachbar kraft positiver Gesetzesbestimmung das ihm an und für sich zustehende Recht auf Beseitigung des Überbaues genommen. Der Erbauer behält das Eigentum am ganzen Gebäude. Die überbaute Bodenfläche bleibt aber im Eigentum des Nachbars, der durch eine Geldrente zu entschädigen ist. § 911 Abs. 2 B. G. B.

Will der Nachbar von dem ihm nach § 915 B. G. B. zustehenden Rechte auf Wertersatz seitens des Überbauenden gegen Übertragung des Eigentums an dem überbauten Teile des Grundstücks keinen Gebrauch machen, so liegt für ihn hierin die Anerkennung eines dem Bauenden am fremden

---

1) Die Ansicht Dernburgs, B. R. III. S. 236 b., dass auch der Niessbraucher und Pächter einen Überbau im Sinne des § 912 errichten könne, lässt sich mit dem Wortlaut und dem Sinn dieses Paragraphen nicht vereinigen.

2) Motive III. S. 284.

3) Vergl. R. E. 47 S. 356; 48 S. 262. Dagegen Seuffert A. 57 No. 8.

Grundstücke zustehenden, dinglichen Rechtes, das als gesetzliche Grunddienstbarkeit aufgefasst werden kann, des Inhaltes, dass der Erbauer das belastete Grundstück in einzelnen Beziehungen, nämlich einen Gebäudeteil darauf stehen zu lassen, benutzen darf.[1]) Der Überbau kann also als in Ausübung eines Rechtes an einem fremden Grundstücke von dem Berechtigten errichtet angesehen werden, sodass er kein Bestandteil des Bodens wird, vielmehr mit dem Hauptbaue eine tatsächliche und rechtliche Einheit bildet, und mit ihm zusammen einen wesentlichen Bestandteil des herrschenden Grundstücks darstellt.[2])

Greifen infolge Fehlens der angeführten Voraussetzungen die Vorschriften über den Überbau nicht Platz, so tritt die Attraktivkraft des Bodens wieder in ihre Rechte. Das Gebäude wird durch die Grenze wie durch eine mathematische Linie senkrecht in zwei Teile geteilt, und das Eigentum an dem auf dem Grundstück des Nachbarn stehenden Gebäudeteil wird Accession dieses Grundes und Bodens. Der Gebäudeteil gehört als wesentlicher Bestandteil des anderen Grundstückes dessen Eigentümer.[3])

Diese Rechtsfolge tritt insbesondere dann ein, wenn ein Eigentümer zweier im Grundbuch gesondert geschriebener, benachbarter Grundstücke beim Bauen auf einem der Grundstücke die Grenze des anderen Baugrundes überschreitet. Eine praktische Bedeutung gewinnt dieser Fall dann, wenn eines der Grundstücke im Wege der Zwangsversteigerung in dritte Hand gelangt.

Wenn hier eine selbständige, grundbuchmässige Behandlung dieser Grundstücke auch gegeben ist, und infolgedessen immerhin von einer zwischen ihnen bestehenden

1) So auch Wolff S. 132.

2) Vergl. hierzu Motive III. S. 283. Turnau I. S. 628 A. 9. Wolff S. 133. R. E. 65 S. 362. a. A. Fuchs S. 203 a. 3 I., welcher in dem Überbau und der Duldungspflicht des Eigentümers nur eine gesetzliche Eigentumsbeschränkung sieht.

3) So auch Gierke D. Pr. R. II S. 582 A. 7. Kretzschmar, Vorbem. zu § 112ff. S. 164.

„Grenze“ gesprochen werden kann,[1]) so besteht doch kein derartiges Nachbarverhältnis, wie es der § 912 B. G. B. seinem Wortlaut nach verlangt. Das Gesetz lässt die Vorschriften des Überbaues nur bei Nachbargrundstücken verschiedener Eigentümer zur Anwendung kommen, und das grunddienstbarkeitsartige Rechtsverhältnis aus widerspruchslosem Überbau kann begrifflich nur bei solchen Grundstücken entstehen.[2]) Der Weg, und zugleich eine Bestätigung für diese unsere Lösung: reelle Teilung des Gebäudes durch die Grenze, zeigt sich in dem von den Motiven, III. S. 277, zum Ausdruck gebrachten Begriff der Grenze und in den hieraus vom Gesetze gezogenen Folgen. Die Grenze teilt, wie es dort heisst, indem sie die fest kohärierenden Bestandteile der Grundstücke, Erdboden, Gestein, Gebäude, durchschneidet, die auf beiden Seiten der Grenze liegenden Stücke dem einen oder dem anderen Grundstücke zu. Auf diesem Begriff der Grenze hat das B. G. B. die rechtliche Behandlung des auf der Grenze stehenden Baumes und der Grenzscheidungen aufgebaut. Indem es die „rechtlicher Logik entsprechenden“[3]) Bestimmungen des römischen Rechtes über den „arbor in confinio“ und den „lapis, qui per utrumque fundum extenditur“[4]) aufgenommen hat, teilt es den Baum, so lange er steht, oder die Grenzmauer während des Bestehens reell durch die Grenze derart, dass jedem Nachbar der im Luftraume seines Grundstücks stehende Teil des Baumes oder der Mauer zu alleinigem Eigentume gehört. Es tritt weder Alleineigentum des einen, noch Miteigentum der beiden oder mehreren Nachbarn ein. Jedoch ist jeder, soweit die Grenzanlage auf seinem Grunde steht, durch das Mitbenutzungsrecht des Nachbars beschränkt; solange der

---

1) O. L. G. E. 10 S. 108.

2) So auch R. E. 65 S. 362/63; J. W. 07 S. 301. Biermann, Sachen-R. § 912 A. 1. Staudinger § 912 I. 1. 2. a. Planck § 912 A. 1b. a. A. Wolff S. 120. Oberneck I. S. 529. Vergl. auch Kohler, Archiv f. c. Pr. 87 S. 288.

3) Dernburg B. R. III. S. 256.

4) l. 19 D 10,3.

Baum oder die Mauer noch steht, gebühren die Früchte den Nachbarn zu gleichen Teilen, und die Eigentümer der Grundstücke sind zur Benutzung der Grenzeinrichtung gemeinschaftlich berechtigt. Im übrigen sollen für das Rechtsverhältnis zwischen den Nachbarn die Vorschriften über die Gemeinschaft massgebend sein. (§ 922 B. G. B.) Erst nach Fällung des Grenzbaumes bezw. nach Niederlegung der Grenzmauern tritt Miteigentum nach Bruchteilen ein.[1])

Diese vom B. G. B. getroffene Regelung des Grenzbaumes und der Grenzanlage führt uns dazu, für die über die Grenze ohne die Voraussetzungen des Überbaues errichteten Gebäude eine analoge, reelle Trennung zu konstruieren. Eine mathematische Scheidewand geht von der Spitze des Gebäudes senkrecht bis zur Grenze des Grundstücks herab und teilt jedem Grundeigentümer das Alleineigentum an dem auf seinem Grund und Boden stehenden Gebäudeteil zu. Jedoch besteht ein gemeinsames Nutzungs- und Verwaltungsrecht zu gleichen Anteilen. Jeder Grundeigentümer, so darf man nach den §§ 921/923 und § 922 Satz 4 B. G. B. in Verbindung mit den §§ 742 folg. annehmen, kann das Haus insoweit benutzen, als er nicht den Nachbar in dessen Mitbenutzungsrecht stört. Die Erträgnisse des Gebäudes, Mietzinsen und ähnliche Nutzungen, werden geteilt (§ 743), ebenso wie die Unterhaltungs- und Verwaltungskosten, sowie die sonstigen Lasten von jedem Nachbar zur Hälfte zu tragen sind (§ 748). Die Verwaltung des Hauses steht den Grundeigentümern gemeinschaftlich zu; jedoch ist jeder von ihnen berechtigt, die zur Erhaltung des Baues notwendigen Massregeln ohne Zustimmung des anderen Teiles zu

1) In der Litteratur ist diese Frage bestritten: für Miteigentum der Grenzanlagen schon während ihres Bestehens ist Crome III. S. 299 A. 3. Nach Cosack II. S. 158 XI. können die Grenzanlagen einem der Nachbarn allein, oder jedem von ihnen bis zu einer bestimmten Grenzlinie gehören, oder im ungeteilten Miteigentum beider Nachbarn, oder im Eigentum eines Dritten stehen: Für reelle Teilung: Dernburg B. R. III. S. 256. Staudinger § 923 1. a; § 921. 2 a. Planck § 921, 923 A. 1. Maenner S. 131. Wolff S. 105. Gruchot 45. S. 1018. R. E. 53 S. 310/11.

treffen; er kann verlangen, dass dieser seine Einwilligung zu einer solchen Massregel im voraus erteilt und hierauf klagen (§ 744); jeder der Nachbarn kann ferner, soweit nicht die Verwaltung und Benutzung durch Vereinbarung geregelt ist, eine dem Interesse aller Teilhaber nach billigem Ermessen entsprechende Verwaltung und Benutzung verlangen (§ 745), sei es z. B. eine Verpachtung, eine abwechselnde Benutzung, Überlassung der Benutzung an einen Teil gegen Abfindung des anderen u. dergl. Eine wesentliche Änderung des Baues kann nicht vereinbart oder verlangt werden. Die Aufhebung dieser Rechtsgemeinschaft erfolgt entweder durch Beseitigung des Gebäudes, oder durch Verkauf desselben im Wege der Zwangsversteigerung (§ 180 Z. V. G.) und Teilung des Erlöses (§ 753).[1])

Unser Ergebnis der reellen Teilung des Gebäudes wird um so weniger zu Zweifeln Anlass geben, je mehr das Gebäude von der Grenze offensichtlich derart durchschnitten wird, dass man es nicht ohne weiteres entweder nur dem einen oder dem anderen Grundstücke nach natürlicher Anschauungsweise zusprechen kann.

Man kann aber zweifeln, ob dieselbe Lösung auch dann zu billigen ist, wenn die Grenze in der Weise durch den Bau hindurchgeht, dass sie nur einen unbedeutenden Teil von diesem dem Nachbargrundstücke zuteilt, und man unschwer sagen kann, auf diesem oder jenem Grundstücke stehe der weitaus grössere Teil des Gebäudes. Es würde zu ausserordentlichen Härten gegenüber dem Eigentümer desjenigen Grundes und Bodens, auf welchem der bei weitem bedeutendere Teil des Gebäudes steht, führen, wenn man in diesem Falle keine analoge Anwendung der Bestimmung des § 912 B. G. B. und eine Ausnahme des Satzes machen wollte, dass es an und für sich auf das Mass der Grenzüberschreitung nicht ankommt. Der bereits erwähnte wirt-

1) Vergl. hierzu Wolff S. 105/106, R. E. 65. S. 362/63, Turnau I. S. 20. Vergl. auch für das röm. Recht: l. 2 pr. D. 10. 1. „neque enim multum interest, arbores quis in confinio an aedificium ponat."

schaftliche Grund, Motive III. § 857, auf welchem sich die Vorschrift des § 912 aufbaut, trifft auch in diesem Falle von dem Augenblicke an zu, wo ein nachbarliches Verhältnis dadurch hergestellt wird, dass der Eigentümer nach der Errichtung des Baues das eine der beiden Grundstücke veräussert. Mit Recht bemerkt die O. L. G. E. 10, S. 108: Es sei nicht anzunehmen, dass der Gesetzgeber, wenn er an einen Fall der vorliegenden Art gedacht hätte, dem Eigentümer des Gebäudes die Wohltat des Überbaues aus dem Grunde versagt haben würde, weil zur Zeit der Errichtung des Gebäudes ein Nachbarverhältnis noch nicht bestand.[1])

V. Die obligatorischen Wirkungen der Inaedification.

Die rechtlichen Veränderungen, welche die durch § 946 B. G. B. betroffenen Sachen infolge des Einbauens erfahren, sucht das Gesetz durch die Vorschriften des § 951 wieder auszugleichen. Es bestimmt zunächst, dass derjenige, welcher infolge des Einbauens einen Rechtsverlust erlitten hat, von demjenigen, zu dessen Gunsten die Rechtsänderung eintritt, Vergütung in Geld nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung fordern kann.[2])

Voraussetzung für den Anspruch auf Geldvergütung ist ein Rechtsverlust. Ein solcher tritt infolge der Verbindung nur für den früheren Eigentümer der eingebauten Sache oder für denjenigen, der irgend ein sonstiges Recht an ihr hatte, ein; der Besitz gehört nicht hierher, da er im B. G. B. ausserhalb des Kreises der dinglichen Rechte gestellt ist. Die Rechtsänderung muss ferner infolge der Vorschrift

---

1) Vergl. Kretschmar S. 166 A. 1 d., der auf die Bestimmung des § 918 Abs. 2 Bezug nimmt; Kohler A. f. c. Pr. 87 S. 288; siehe auch Gruchot 45, S. 722, O. L. G. E. 13. S. 311.

2) Der besondere Hinweis auf die §§ 812 folg. war geboten, da hier keine „ungerechtfertigte" Bereicherung vorliegt, sondern eine auf gesetzlicher Bestimmung, nämlich dem § 946 beruhende. Vergl. Staudinger § 951 A. 1. Wolff S. 64 A. 8. a. A. Planck § 951 A. 1.

des § 946 erfolgt sein, d. h. sie muss ursächlich auf die Verbindung mit dem Grund und Boden zurückgehen. Dieses liegt dann nicht vor, wenn der Erbauer infolge einer vertraglich übernommenen oder einer gesetzlichen Verpflichtung sein Eigentum an den verbauten Materialien aufgegeben[1]) hat.

Der Vergütungsanspruch richtet sich gegen denjenigen, „zu dessen Gunsten“ die Rechtsänderung eingetreten ist. Nach dem Wortlaute des Gesetzes könnte also nur derjenige, welcher im Augenblicke der Errichtung des Baues Eigentümer des Grundes und Bodens ist, als der Begünstigte in Betracht kommen. Veräussert er das Gebäude unentgeltlich, so ist sein Rechtsnachfolger nicht durch die Accession, sondern durch diesen Schenkungsakt bereichert.[2]) Es würde aber dem Rechtsgefühle widersprechen, wollte man die Vorschrift des § 951 streng nach ihrem Wortlaute auf denjenigen beschränken, welcher unmittelbar durch die Accession bereichert worden ist. Der Sinn dieser Bestimmung ist vielmehr der, dass der Vorteil, welcher jemandem dadurch erwachsen ist, dass auf seinem Boden fremde Materialien eingebaut sind, wieder ausgeglichen werden soll, und dass der hierdurch begründete Anspruch einer Geldvergütung als ein solcher anzusehen ist, der aus ungerechtfertigter Bereicherung entstanden ist.[3]) Daher wird man den § 951 soweit ausdehnen müssen, dass gemäss § 822 auch jeder Dritte, welchem der Eigentümer des Grundstücks den ihm als Bereicherung zugefallenen Einbau unentgeltlich zuwendet, zur Vergütung verpflichtet ist, soweit infolge der Zuwendung die Vergütungspflicht des Grundeigentümers ausgeschlossen ist.[4])

Eine Rechtsänderung zu Gunsten eines anderen ist ferner ausgeschlossen, wenn diesem durch die Verbindung

---

1) Vergl. J. W. 1903 Beilage 24. Prot VI S. 388. Biermann Sachen-Recht § 951 A. 4. Seuffert, 57 No. 143.

2) So auch Wolff S. 64 A. 9.

3) Motive III S. 362. So auch Wolff S. 64. Vergl. auch R. E. 51 S. 80.

4) So auch Planck § 951 1 b.

zwar eine ihm gehörige Sache von dem Rechte eines Dritten befreit wird, aber gleichzeitig selbst für ihn durch den Einbau untergeht. Hat A auf seinem Grundstücke mit Balken und Brettern des B, an welchen C ein Pfandrecht hatte, eine Anlage errichtet, so ist nur A derjenige, zu dessen Gunsten die Rechtsänderung eingetreten ist, nicht etwa auch B, dessen Sache zwar von dem Pfandrecht des C befreit, aber gleichzeitig für ihn selbst untergegangen ist, sodass er nicht begünstigt ist.[1])

Endlich müssen noch die Voraussetzungen der Begünstigung und der Bereicherung in einer Person zusammentreffen. Dieses ist nicht immer der Fall. Wenn ein Unternehmer z. B. zu dem von ihm in Erfüllung eines Werkvertrages zu errichtenden Baue fremde Materialien verwendet, so fallen diese durch den Einbau in das Eigentum des Grundeigentümers. Insofern tritt zwar eine Rechtsänderung zu Gunsten dieses letzteren ein. Er ist aber nicht bereichert, da er dem Unternehmer den für die ganze Arbeit vereinbarten Betrag zu zahlen hat, ohne Rücksicht darauf, wie dieser die Materialien herbeischafft. Der Dritte, welcher das Eigentum daran verloren hat, kann sich lediglich an den Unternehmer halten, und zwar auf Grund von § 823 bezw. 812 B. G. B., nicht aber gemäss § 951, da zu seinen Gunsten keine Rechtsänderung eingetreten ist.[2])

Durch die Gewährung dieser, im Vorhergehenden näher erörterten Vergütung an den infolge der Inaedification Geschädigten nach Massgabe der Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung scheint der Zweck des § 951, einen Ausgleich des Rechtsverlustes herbeizuführen, in der Hauptsache erfüllt zu werden. Mit dem Vergütungsanspruch soll sich der Eigentümer der verbauten Sache grundsätzlich begnügen müssen. Eine Wiederherstellung des früheren Zustandes kann er nicht verlangen.

---

1) So auch Tobias S. 454; nicht zutreffend Dernburg B. R. III. § 110 A. 14.

2) Tobias S. 455.

Neben dieser anscheinend wichtigsten Bestimmung des § 951 scheint der erste Satz des Abs. 2, welcher die Vorschriften über die Verpflichtung zum Schadensersatze wegen unerlaubter Handlungen, sowie die Vorschriften über den Ersatz von Verwendungen und über das Recht zur Wegnahme einer Einrichtung unberührt lässt, Ausnahmefälle von der Regel des Abs. 1 zu enthalten. Der zweite Satz des Abs. 2 scheint endlich, wie sein Verbundensein mit dem ersten Satze zu einem Ganzen andeutet, das im ersten Satze dieses Absatzes gegebene Recht zur Wegnahme hinsichtlich der §§ 946/947 B. G. B. näher zu erläutern, indem er für diese Paragraphen die Wegnahme nach den für das Wegnahmerecht des Besitzers gegenüber dem Eigentümer geltenden Vorschriften auch dann für zulässig erklärt, wenn die Verbindung nicht von dem Besitzer der Hauptsache bewirkt worden ist.

Diese in der Litteratur fast ausnahmslos getroffene Zerlegung des § 951 B. G. B. und die hiermit zusammenhängende, grössere oder geringere Bedeutung, welche man den einzelnen Sätzen dieses Paragraphen zuschreibt, entspricht, wie die Entstehungsgeschichte dieser Bestimmung zeigt, nicht der Absicht des Gesetzgebers.

Der Entw. I gab in seinem, dem § 951 des B. G. B. entsprechenden § 897 demjenigen, welcher infolge der Verbindung einen Verlust erlitten hatte, nur einen Anspruch auf Herausgabe der Bereicherung; ebenso liess die II. Kommission den Verlierer des Rechtes sich mit einer Geldvergütung nach Art der ungerechtfertigten Bereicherung begnügen und erklärte die Wiederherstellung des früheren Zustandes für ausgeschlossen; die Frage, ob im Falle einer unerlaubten Handlung Wiederherstellung verlangt werden könne, wurde offen gelassen.[1]) Hierauf wurde in zweiter Lesung beantragt, zu dem Abs. 1 Satz 2 des § 866 E. II (dem jetzigen § 951) hinzuzufügen, dass jedoch in den Fällen der §§ 861/862 E. II (946/947 B. G. B.) die Wegnahme

1) Prot. III S. 245. Biermann Sachen-Recht § 951 A. 2.

nach den für das Wegnahmerecht des Mieters geltenden Vorschriften zulässig sei. Zur Begründung wurde ausgeführt: Die Ausschliessung der Wegnahme stehe mit den Vorschriften über die Wegnahme einer Errichtung und mit dem § 910 (dem jetzigen § 997) nicht im Einklange. Es bestehe kein Grund, die Einfügung einer fremden, beweglichen Sache in das eigene Grundstück für unlösbar zu erklären, wenn die Verbindung der eigenen, beweglichen Sache mit dem fremden Grundstücke lösbar sei.[1]) Die Beratung dieses Antrages wurde bis zur Beratung des § 910 ausgesetzt. Sodann wurde der Antrag von der Kommission in der abgeänderten Fassung: dass in den Fällen der §§ 861/62 die Wegnahme nach den für das Wegnahmerecht des Besitzers gegenüber dem Eigentümer geltenden Vorschriften zulässig sei, angenommen, mit der Begründung: es bestehe kein Grund, in den Fällen der §§ 861/62 das Wegnahmerecht nicht in gleichem Umfange zu gewähren, wie im Falle des § 910, da die Sachlage wesentlich die gleiche sei, und in der Erwägung, dass das Wegnahmerecht dem Beschädigten auch dann zustehen müsse, wenn die Verbindung nicht durch ihn, sondern durch einen anderen bewirkt sei.[2])

Diese Entstehungsgeschichte des § 951 zeigt somit, dass jeder, der infolge einer Verbindung einen Rechtsverlust erlitten hat, ein Wegnahmerecht haben soll, ohne Rücksicht darauf, wer die Verbindung vorgenommen hat, mag es also der Eigentümer der eingebauten Sache selbst getan haben oder ein Dritter, sei dieser berechtigt oder nicht berechtigt, gut- oder bösgläubig gewesen. Der Satz 2 Absatz 2 des § 951 durchbricht also das im Absatz 1 ausgesprochene Prinzip des Ausschlusses des Anspruches auf Wiederherstellung aufs schroffste und hat dieser Bestimmung gegenüber eine völlig selbständige Bedeutung.[3])

---

1) Prot. VI S. 235, 238.

2) Prot. VI S. 388.

3) So auch Staudinger § 951 A. 4. Ruge S. 75. Kretschmar i. Recht 1907 S. 285 ff. Marcus S. 190 ff. Dagegen O. L. G. E. 6 S. 214.

Im folgenden soll nun untersucht werden, inwieweit in der Praxis dieses Recht auf Wegnahme der verbauten Sache, welches ohne Zweifel eine Zerstörung oder Schädigung wirtschaftlicher Werke mit sich bringen muss, zur Ausübung gelangt, und welche Ansprüche überhaupt demjenigen, welcher infolge der Verbindung einen Rechtsverlust erlitten hat, auf Grund des § 951 B. G. B. zustehen. Man kann hierbei drei besondere Fälle unterscheiden: jemand baut entweder auf eigenem Grunde mit fremdem Material, oder er baut mit eigenem Material auf fremdem Grunde, oder schliesslich mit fremdem Material auf fremdem Boden. Wenn auch das B. G. B. grundsätzlich bei der Inaedificationslehre keinen Unterschied darin macht, von wem, auf welchem Grundstücke und mit wessen Material gebaut ist, so seien diese Fälle doch getrennt behandelt, um so ein anschaulicheres Bild über ihre rechtlichen Besonderheiten sowohl, wie auch über die Art und Weise, wie sie im Systeme des § 951 zur Anwendung kommen, zu gewinnen.

I. A baut auf eigenem Grunde mit Material des B.

1. Er ist bösgläubig. Nach § 951 Abs. 2 Satz 1 steht dem B ein Schadensersatzanspruch gegen A zu, der primär auf Wiederherstellung des früheren Zustandes, also auf Herausgabe der verbauten Materialien gerichtet sein kann. Um eine unerlaubte Handlung des A zu begründen, genügt ganz geringe Fahrlässigkeit.

Allerdings kann der Ersatzpflichtige gemäss § 251 B. G. B. den Geschädigten dann mit einer Geldsumme abfinden, wenn die Wiederherstellung nur mit unverhältnismässigen Aufwendungen möglich ist, und als eine solche wird man es wohl immer anzusehen haben, wenn der Eigentümer ein wirtschaftliches Ganzes zerstören muss. Unter Umständen können dem Schuldner die Vergünstigungen des § 254 B. G. B. zu Teil werden, wenn nämlich der Einbau der Materialien mit Wissen des Eigentümers erfolgt ist, dieser es aber unterlassen hat, den Schaden abzuwenden oder zu mildern.

2. A ist gutgläubig. In erster Linie hat B gemäss § 951 Abs. 1 den im vorgehenden erörterten Anspruch auf Geldvergütung, daneben steht ihm auf Grund der selbstständigen Stellung des letzten Satzes des Abs. 2 des § 951 grundsätzlich das Recht zu, die eingebaute Sache vom Grundstückseigentümer wieder herauszuverlangen.

Da aber die Wegnahme sich nach den für das Wegnahmerecht des Besitzers gegenüber dem Eigentümer geltenden Vorschriften richten soll, so tritt nach § 997 B. G. B. zunächst dem Geschädigten die Bestimmung des § 258 entgegen, wonach er im Falle der Wegnahme seiner eingebauten Materialien auf seine Kosten die Sache des Grundeigentümers in den vorigen Stand zu setzen hat. Der Umstand, dass er dieser Vorschrift häufig in Wirklichkeit garnicht nachkommen kann, man denke nur an die Entfernung eines Balkens aus einem Gebäude, wird schon in vielen Fällen den Geschädigten bewegen, sich mit dem Bereicherungsanspruche des § 951 Abs. 1 zu begnügen. Weiter wird die Ausübung des Wegnahmerechtes eingeschränkt durch das in § 997 Abs. 2 enthaltene Verbot der Abtrennung für die Fälle, dass die Loslösung für den Eigentümer der Materialien keinen Nutzen hat, mithin aus blosser Chikane erfolgt.[1]) Schliesslich kann der Grundeigentümer die Ausübung des Wegnahmerechtes dadurch abwenden, dass er dem Eigentümer der Materialien den Wert ersetzt, welchen diese nach ihrer Herausnahme aus dem Ganzen für ihn haben würden.

Es drängt sich hier noch die Frage auf, ob nicht der Eigentümer des Grundstücks für den Fall, dass der Materialeigentümer Geldvergütung verlangt, diesen dadurch abfinden kann, dass er das Bauwerk niederreisst und ihm die Materialien herausgibt. § 951 Abs. 2 in Verbindung mit § 997 Abs. 2 bestimmt nur, dass der Eigentümer des Bodens die Ausübung des Wegnahmerechtes durch Ersatz des Wertes

1) Der erste Fall des Abs. 2 des § 997 scheidet naturgemäss hier aus, wo ein Ausgleich zwischen Nutzungen und Verwendungen nicht möglich ist.

der Materialien abwenden kann; die umgekehrte Möglichkeit ist aber nirgends ausgesprochen. Doch dürfte diese Frage zu bejahen sein. Da nämlich der § 951 Abs. 1 durch seine Verweisung auf die Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung die Rechtslage hier als eine gleiche bezeichnen will, wie sie den § 812 folg. zu Grunde liegt, so darf man in Anwendung der §§ 812 und 818 annehmen, dass ebenso, wie der Bereicherte zunächst zur Herausgabe des erlangten Gegenstandes und erst dann zum Wertersatze verpflichtet ist, wenn die Herausgabe wegen der Beschaffenheit des Ganzen unmöglich, oder der Empfänger aus einem anderen Grunde zur Herausgabe ausser Stande ist, so auch der Grundstückseigentümer das auf eine Vergütung in Geld gerichtete Begehren des Eigentümers der Materialien mit einer Herausgabe der verbauten Sachen abwenden kann.[1])

II. A baut mit eigenem Material auf dem Grundstück des B.

Eine solche Verbindung kann A entweder auf Grund einer besonderen obligatorischen Verpflichtung vornehmen, oder als Besitzer des fremden Grundstücks. In ersterem Falle greifen die Vorschriften des § 951 B. G. B., wie schon erwähnt, deshalb nicht Platz, weil hier von einem Rechtsverlust infolge der Verbindung, nicht die Rede ist. Ist dagegen B im Besitze des fremden Grundstücks, und nimmt er in diesem Falle aus eigenem Material eine Verbindung mit dem Boden vor, so sind seine Entschädigungsansprüche gegen den Grundeigentümer danach zu beurteilen, ob er Fremd- oder Eigenbesitzer ist.

1. Als die im praktischen Leben wichtigsten Fälle des Fremdbesitzes an einem Grundstück kommen der Besitz des Mieters, des Pächters und des Niessbrauchers in Betracht. Haben diese eigenes Material in fremdem Boden eingebaut, so können sich diese Bauten wieder als Verwendungen auf

1) So auch Wolff S. 67.

das Grundstück darstellen, oder als Einrichtungen. Erstere sind im Sinne des B. G. B. Leistungen von Vermögenswerten (Geld oder Sachen), welche jemand in einen Gegenstand derart hineinsteckt, dass sie in demselben aufgehen, und deren wirtschaftlicher Erfolg dem dinglich Berechtigten in irgend einer Weise zu Gute kommt.[1]) Unter einer „Einrichtung" ist eine sich ebenfalls als eine Verwendung darstellende körperliche Vorrichtung zu verstehen, welche in der Absicht mit einer anderen Sache verbunden ist, eine bessere Benutzung dieser Sache zu ermöglichen.

Nach § 951 Abs. 2 sollen nun von der dort getroffenen Regelung der Entschädigung für infolge einer Verbindung erlittene Rechtsverluste unberührt bleiben die Vorschriften über den Ersatz von Verwendungen und über das Recht zur Wegnahme einer Einrichtung.

Dieses Wegnahmerecht ist für den Mieter, Pächter und Niessbraucher in den §§ 547 Abs. 2 Satz 2, 581 Abs. 2 und 1049 Abs. 2 B. G. B. ausdrücklich festgelegt, und zwar ohne dass die Vorschriften des § 997 Abs. 2, welche den sonstigen Besitzer in der Ausübung seines Trennungsrechtes einschränken, hier Platz greifen. Dagegen bleibt die Bestimmung des § 258 in Kraft, wonach der Wegnehmende die Sache des Grundeigentümers auf eigene Kosten in den vorigen Stand zu setzen hat. Daneben bleibt das allgemeine Chikaneverbot des § 226 bestehen.

Zu erörtern bleibt weiter noch die Ersatzpflicht des Vermieters, Verpächters und Niessbrauchbestellers für die seitens des Mieters, Pächters und Niessbrauchers gemachten „Verwendungen". Nach § 547 B. G. B. ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter die auf die Sache gemachten notwendigen Verwendungen stets zu ersetzen. Sonstige Verwendungen, also sowohl nützliche wie luxuröse, sind nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung zu erstatten. Analoge Verpflichtungen bestehen

1) Vergl. Motive III. S. 411. Ruge a. a. O. S. 65.

für den Verpächter gegenüber dem Pächter, nur mit der Einschränkung, dass der Pächter nach § 582 B. G. B. die gewöhnlichen Ausbesserungen auf seine Kosten zu bewirken hat.

Was endlich das Recht des Niessbrauchers auf Ersatz von Verwendungen anbetrifft, so kann dieser für solche Verwendungen, die sich als zu der gewöhnlichen Unterhaltung der Sache gehörende Ausbesserungen und Erneuerungen darstellen, einen Ersatz nicht beanspruchen (§ 1041 B. G. B.). Macht er sonstige Verwendungen auf die Sache, so bestimmt sich auch hier die Ersatzpflicht des Eigentümers nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag.

2. Baut A mit eigenem Material als Eigenbesitzer auf dem Boden des B, übt er also den Besitz an dem fremden Grundstück wie an einem eigenen aus, ohne zu dem Grundeigentümer in einem Rechtsverhältnisse zu stehen, und ist er gutgläubig, so regeln die nach § 951 Abs. 2 B. G. B. unberührt bleibenden Bestimmungen der §§ 994 folg. seine Ersatzansprüche derart, dass er für die auf die Sache gemachten notwendigen Verwendungen von dem Eigentümer Ersatz verlangen kann, nicht aber für die gewöhnlichen Erhaltungskosten während der Zeit, für welche ihm die Nutzungen verbleiben, und dass er für andere als notwendige Verwendungen Ersatz nur insoweit verlangen kann, als der Wert der Sache durch sie noch zu der Zeit erhöht ist, zu welcher der Eigentümer die Sache wieder erlangt (§ 996 B. G. B.).

Hat A wissentlich unberechtigt auf fremdem Boden gebaut, so kann er für notwendige Verwendungen in derselben Weise wie der gutgläubige Besitzer Ersatz verlangen, für sonstige Verwendungen dagegen nicht.

Neben diesem Anspruche auf Ersatz von Verwendungen hat jeder Besitzer, mag er gut oder schlechtgläubig sein, oder die fremde Sache selbst durch eine unerlaubte Handlung erlangt haben, sobald er mit der fremden Sache eine andere bewegliche als wesentlichen Bestandteil verbunden hat, das Recht, die eingefügte Sache abzutrennen und sich

anzueignen (§ 951 Abs. 1 Satz 2 B. G. B.). Indessen unterliegt dieses Recht den bereits erörterten Einschränkungen des § 907 Ab. 2.

Wird von diesem Trennungsrechte Gebrauch gemacht, so kann unter Umständen der Grundeigentümer diesen Anspruch mit einem Gegenanspruch insofern durchkreuzen, als das Bauen auf fremdem Boden sich als eine Störung des Eigentums im Sinne des § 1004 B. G. B. herausstellen kann. Die Tatbestandsmerkmale dieser Bestimmung liegen darin, dass durch die Tätigkeit oder pflichtwidrige Untätigkeit eines anderen eine nicht in der Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes bestehende Beeinträchtigung des Grundstücks eintritt, welche in einem dem Inhalte des Eigentums widersprechenden Zustande besteht.[1]) Eine solche Beeinträchtigung ist stets das unberechtigte oder unter einer Überschreitung des Rechtes erfolgende Bauen auf fremdem Boden; mag dieses auch an sich nur ein einmaliger Eingriff in fremdes Eigentum sein, so stellt es sich doch als eine für die Dauer des Bestehens der Anlage vorhandene Störung fremden Eigentums dar. Hiergegen hat der Eigentümer einen Anspruch auf Beseitigung auf Kosten des Störers und das Recht, die Wiederherstellung des bisherigen Zustandes, so wie es dem Eigentumsrechte entspricht, zu verlangen; der Anspruch geht gegen denjenigen, der durch seine Handlungen den das Eigentum beeinträchtigenden Zustand verursacht hat. Auf ein Verschulden des Beklagten kommt es zur Begründung des Anspruches nicht an, es entscheidet der objektive Tatbestand des widerrechtlichen Eingriffes.[2])

Der Anspruch des Eigentümers scheitert jedoch an dem allgemeinen Chikaneverbot des § 226 B. G. B. und ist durch die Grundsätze von Treu und Glauben beschränkt. Hat z. B. der Grundeigentümer die eingebaute Sache in Gebrauch genommen und sich zu Nutzen gemacht, oder in ähnlicher Weise über sie verfügt, so kann er, da er hierdurch das

1) Planck § 1004 A. 2.
2) eod. A. 1 d.

Nichtvorhandensein einer Beeinträchtigung zum Ausdruck gebracht hat, die Beseitigung der Anlage nicht fordern.[1])

III. Als letzter Fall kommt endlich in Betrach, dass **A mit Material des B auf dem Grund und Boden des C baut.** Hier erleidet B einen Rechtsverlust, während C der Bereicherte ist.

Steht A mit C in einem Rechtsverhältnis, kraft dessen er diese Verbindung vornimmt, so scheiden, wie bereits oben erwähnt, die Vorschriften des § 951 B. G. B. aus; die Rechtsänderung tritt zwar zu Gunsten des C ein, denn er wird Eigentümer der verbauten Sachen, er ist aber insofern nicht bereichert, als er an A die vereinbarte Vergütung für die ganze Arbeit einschliesslich der fremden Materialien bezahlen muss. B kann sich in diesem Falle nur an den A halten und gegen ihn Ansprüche entweder aus § 812 B. G. B. — A ist insofern ungerechtfertigt bereichert, als er infolge der fremden Materialien Ersparnisse gemacht hat — oder unter Umständen aus § 823 geltend machen. Hat C den A zur Herbeischaffung der fremden Sachen angestiftet, so ist auch er nach § 830 Abs. 2 wie aus einer unerlaubten Handlung verpflichtet.

Dieselben Ansprüche aus § 823 hat der Benachteiligte B, wenn, ohne dass ein Rechtsverhältnis zwischen A und C besteht, A mit Wissen und Willen des C auf dessen Grunde aus Materialien des B gebaut hat; hier ist allerdings C bereichert und es gilt daher grundsätzlich die Bestimmung des § 951 Abs. 1; jedoch gehen die nach Abs. 2 unberührt bleibenden Vorschriften über die Verpflichtung zum Schadensersatze wegen unerlaubter Handlungen in ihrem Umfange über die sonstigen, nach § 951 dem Geschädigten zustehenden Ansprüche hinaus.

Hat endlich A ohne Wissen und Willen des C die Materialien des B auf C's Boden verbaut, so kann sich B entweder auf die Geltendmachung des Bereicherungs-

1) Vergl. Wolff S. 65.

anspruches gegen C beschränken, oder von dem ihm nach § 951 Abs. 2 Satz 2 gegebenen Wegnahmerecht Gebrauch machen. Hinsichtlich der Art dieses Wegnahmerechtes und seines Umfanges kann hier auf die früheren Ausführungen verwiesen werden. Neben diesen Ansprüchen gegen den Bereicherten C kann B gegen den Erbauer A, sofern sich dieser einer unerlaubten Handlung schuldig gemacht hat, einen etwa entstandenen, weitergehenden Schadensersatzanspruch geltend machen. Im übrigen steht auch hier dem Grundstückseigentümer C unter Umständen gegen den Erbauer die actio negatoria zu. Endlich ist auch anzunehmen, dass, wenn B von C Vergütung in Geld verlangt, C von seinen Verpflichtungen frei wird, indem er dem B die von ihm selbst oder gegebenenfalls von dem Erbauer A niederzureissenden Materialien zur Verfügung stellt.

Litteraturverzeichnis.

Arnold, Zur Geschichte des Eigentums in den deutschen Städten. 1861.

Bechmann, Zur Lehre vom Eigentumserwerbe durch Accession. 1847.

Biermann, „Superficies solo cedit“ in Iherings Jahrb. Bd. 34. S. 169 ff.

—, Das Sachenrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches. 1903.

Brinz, Pandekten. 1873.

Brunner, Grundzüge der deutschen Rechtsgeschichte. 1901.

Cosack, Lehrbuch des Bürgerl. Rechtes. 1904.

Crome, System des deutschen Bürgerl. Rechtes. I. 1900, III. 1905.

Degenkolb, Platzrecht und Miete. 1867.

Dernburg, Lehrbuch des preuss. Privatrechtes. 1879.

—, Pandekten. 1903.

—, Das Bürgerl. Recht des deutschen Reiches u. Preussens. 1904.

Eck, Vorträge über das Recht des B. G. B. 1903.

Endemann, Lehrbuch des Bürgerl. Rechtes. 1903.

Enneccerus-Lehmann, Das Bürgerl. Recht. 1901.

Exner, Kritik des Pfandrechtsbegriffes nach röm. Recht. 1873.

Förster, Theorie und Praxis des heutigen gem. preuss. Privatrechtes, hrsg. von Eccius. 1881.

Fuchs, Grundbuchrecht. 1902.

Gareis, Allgem. Teil des B. G. B. 1900.

Gierke, Das deutsche Privatrecht. 1895.

Gierke, Die Bedeutung des Fahrnisbesitzes für streitiges Recht. 1897.

Golde, Bestandteile und Zubehör nach dem B. G. B. Diss. Jena. 1901.

Goldmann-Lilienthal, Das Recht des B. G. B. 1904.

Grimm, J., Weisthümer. 1840—42.

Heusler, Institutionen des deutschen Privatrechtes 1886.

Hölder, Kommentar zum allgem. Teil des B. G. B. 1900.

Koch, C. Fr., Das Allgem. Landrecht für die preussischen Staaten. 1884.

Koffka, Über den Eigentumserwerb durch Bebauung, Gruchots Archiv. Bd. 27. S. 87 ff.

Kohler, Beiträge zum Servitutenrecht, Archiv f. d. civ. Praxis. Bd. 87. S. 137 ff.

—, Zur Lehre von der Pertinenz. Iherings Jahrbücher. Bd. 26.

Kuhlenbeck, Das Bürgerliche Gesetzbuch für das deutsche Reich. 1899.

Kohn, Das Erbbaurecht nach dem B.G.B. Diss. Erlangen. 1905.

Kraut, Grundriss zu Vorlesungen über das deutsche Privatrecht. 1886.

Kretschmar, Das Erbbaurecht, Zentralblatt für freiwillige Gerichtsbarkeit. Heft 13. 3. Jahrg.

Kuntze, Die Kojengenossenschaft und das Geschosseigentum. 1888.

Leske, Vergl. Darstellung des B. G. B. und des preuss. Allgem. Landrechtes. 1900.

Leonhard, R., Allgemeiner Teil des B. G. B. 1900.

Maenner, Das Recht der Grundstücke nach dem B. G. B. und der G. B. O. für das deutsche Reich. 1899.

Marcus, Rechtliches Schicksal einer in ein Gebäude eingebauten Sache. Diss. Rostock. 1902.

v. Martiz, Das eheliche Güterrecht des Sachsenspiegels. 1867.

Neumann, Handausgabe des Bürgerl. Gesetzbuches. 1899.

Oberneck, Das Reichsgrundbuchrecht. 1904.

Oertmann, Erbbaurecht und hypothekarische Belastung, Archiv f. bürgerl. Recht. Bd. 20. S. 184 ff.

Orth, Nötig und nützlich erachtete Anmerkungen über die sog. erneuerte Reformation der Stadt Frankfurt. 1731.

Paech, Bestandteil und Zubehör. Diss. Berlin. 1900.

Petersen-Kleinfeller, Konkursordnung für d. deutsche Reich. 1892.

Planck, Bürgerliches Gesetzbuch. 1903.

Predari, Die Grundbuchordnung. 1906.

Purgoldts Rechtsbuch. Hrsg. von Ortloff. 1860.

Regelsberger, Pandekten. 1893.

Rehbein-Reincke, Allgemeines Landrecht für die preuss. Staaten. 1899.

v. Richthofen, Friesische Rechtsquellen. 1840.

v. Rönne, Ergänzungen und Erläuterungen des Allgem. Landrechtes für die preussischen Staaten durch Gesetzgebung und Wissenschaft. 1885.

Ruge, Das Wegnahmerecht (jus tollendi). 1905.

Rümelin, Das Handeln in fremden Namen, Archiv für civ. Praxis. Bd. 93. S. 131 ff.

Schefold, Wohnungspolitik und Erbbaurecht. D. J. Z. 13. Jahrg. No. 3.

Schmidt, Das Recht der Superficies, Zeitschrift der Savigny-Stiftung. Bd. 11. S. 121 ff. rom. Abt.

Sachsenspiegel, hrsg. von Homeyer. 1835—44.

Schwabenspiegel, hrsg. von Fr. L. A. Frhr. v. Lassberg. 1840.

Sintenis, Das praktische gemeine Civilrecht. 1844.

Stammler, Das Recht des Breidenbacher Grundes. 1882.

v. Staudinger, Kommentar zum B. G. B. 1907/08.

Stobbe, Geschichte der deutschen Rechtsquellen. 1864.

—, Handbuch des deutschen Privatrechts, hrsg. von Lehmann, 1896.

Strohal, Der Sachbesitz nach dem B. G. B., Iherings Jahrb. Bd. 38. S. 1 ff.

Tobias, Eigentumserwerb durch Verbindung. Arch. f. d. civ. Praxis. Bd. 94. S. 371 ff.

Turnau-Förster, Liegenschaftsrecht. 1900.

Wächter, Superficiar- oder Platzrecht. 1808.
—, Geschichte, Quellen und Litteratur des württembergischen Privatrechtes. 1839.
Windscheid, Lehrbuch des Pandektenrechtes, bearbeitet von Kipp. 1900.
Wittmaak, Das Erbbaurecht des B. G. B., Fischers Abhandlungen zum Privatrecht und Civilprocess. Bd. 14. Heft 2.
Wolff, M., Der Bau auf fremden Boden. 1900.
Wolff, Th., Die Grenzanlagen, Recht, Rundschau für den deutschen Juristenstand. 1900. S. 447 ff.
Zaun, Über das Prinzip des einheitlichen Eigentums an Boden, Gebäuden und deren einzelnen Teilen, Archiv f. d. civ. Praxis. Bd. 43. S. 211 ff. 300 ff.